

MANUEL D'ANALYSE DU CARACTÈRE DU PAYSAGE DE RUE



Une analyse du caractère du paysage de rue doit être effectuée avant tout aménagement ou ajout dans une cour avant, latérale ou latérale d'angle et avant l'aménagement d'une voie d'accès privée, dans le secteur couvert par la zone sous-jacente de quartier établi.

Dans les quartiers établis, « *les règles sont fonction de votre rue* ». Outre le zonage habituel qui s'applique à votre propriété, certaines règles sont fondées sur le paysage de rue des environs. Pour déterminer les exigences et autorisations de zonage s'appliquant à votre propriété, une analyse du caractère du paysage de rue doit être effectuée.

Une analyse du caractère du paysage de rue (APR) doit être réalisée et confirmée avant tout processus d'examen d'une demande d'aménagement dans les quartiers établis. Seuls les projets d'aménagement compatibles avec l'aspect de la rue et qui le renforcent sont autorisés.

L'APR détermine certaines exigences de zonage pour les aménagements résidentiels de quatre étages et moins, dans le cas de toutes les demandes suivantes visant des propriétés occupant des lots désignés **R1, R2, R3 ou R4** et situés dans la zone sous-jacente de quartier établi :

- Permis de construire pour tout aménagement d'un immeuble résidentiel ou d'une partie de celui-ci et pour tout ajout à celui-ci visible de la rue
- Demande de morcellement ou de dérogation mineure adressée au Comité de dérogation
- Autorisation d'élargir ou de modifier une utilisation non conforme légale, seulement si cet élargissement comprend des modifications à l'extérieur de l'habitation qui touchent la cour avant, la cour latérale d'angle, l'entrée de cour ou l'aire de stationnement, ou s'il nécessite le retrait de la porte avant qui donnait sur la rue
- Réglementation du plan d'implantation
- Modification au Règlement de zonage
- Permis de voie d'accès privée pour l'aménagement ou l'élargissement d'un bateau de trottoir menant à une entrée de cour ou à une place de stationnement à partir d'une voie publique

L'APR ne s'applique pas aux cas suivants :

- Immeubles résidentiels de hauteur moyenne et tours d'habitation, ou bâtiments non résidentiels
- Habitations sans aire de stationnement sur place ET dont la porte principale donne directement sur la rue
- Modifications internes à une habitation ne donnant lieu à aucun changement extérieur visible de la rue
- Habitations donnant sur une voie privée et non sur une rue publique
- Ajouts non contigus à une cour avant ou latérale d'angle, ou qui ne se prolongent dans une cour avant ou latérale d'angle
- Bâtiments accessoires situés dans la cour arrière
- Lot d'un plan de lotissement donnant sur une nouvelle rue publique

Si vous ne savez pas si votre projet doit faire l'objet d'une analyse du caractère du paysage de rue, communiquez avec un membre du personnel au 311 ou transmettez un courriel à l'adresse sca-apr@ottawa.ca.

Le présent manuel a été préparé à l'intention des personnes souhaitant créer un nouvel immeuble résidentiel ou apporter à leur habitation des changements extérieurs visibles de la rue; il a donc été rédigé en langage simple. Pour obtenir les formulations exactes, reportez-vous à l'article 140 du Règlement général de zonage 2008-250. En cas de divergence, le Règlement aura préséance.

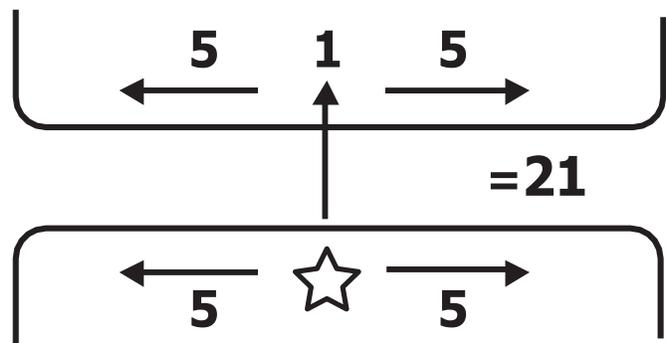
COMMENT EFFECTUER UNE ANALYSE DU CARACTÈRE DU PAYSAGE DE RUE

ÉTAPE 1 : Déterminer la portée de votre paysage de rue

- Outils nécessaires : geoOttawa + carte des propriétés (se reporter à la page 7)

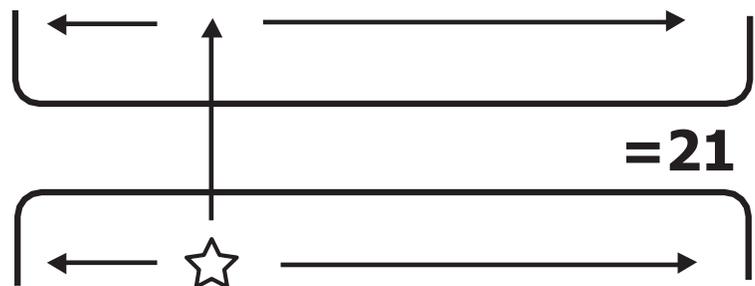
Qu'est-ce qu'un « paysage de rue »? À Ottawa, le zonage le définit comme étant constitué des 21 lots entourant votre propriété, le long de votre rue. Pour déterminer le paysage de rue que vous devez documenter, utilisez maps.ottawa.ca/geoOttawa pour localiser votre propriété puis la carte des propriétés pour visualiser tous les lots sur votre rue.

À la base, le Règlement stipule qu'il faut compter cinq lots à droite et cinq lots à gauche de votre propriété, puis celui en face du vôtre de l'autre côté de la rue et les cinq lots à droite et les cinq lots à gauche de ce lot, tous ces lots étant situés dans un même îlot.



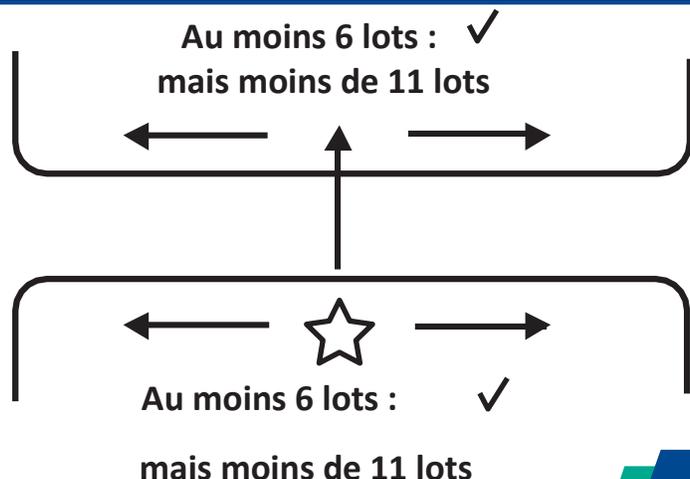
Référence du Règlement : 140(6)(b)

Si votre lot est près d'un carrefour, le Règlement impose de se limiter à son îlot pour compter les 21 lots sans traverser le carrefour. Vous obtiendrez alors peut-être deux lots à gauche et huit à droite de votre lot, et trois à gauche et sept à droite de l'autre côté de la rue.



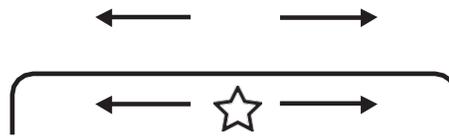
Référence du Règlement : 140(6)(b)

Si votre lot occupe un îlot situé entre deux carrefours où le nombre total de lots des deux côtés de la rue est inférieur à 21, et si on compte au moins six lots (en incluant le vôtre) mais moins de 11 lots de votre côté de la rue et au moins six lots mais moins de 11 lots de l'autre côté de la rue, le total est jugé suffisant.



Référence du Règlement : 140(6)(c)

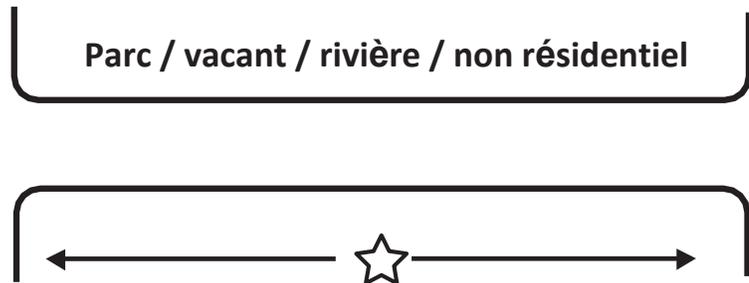
Si votre lot occupe un îlot situé entre deux carrefours et dont le nombre total de lots des deux côtés de la rue est inférieur à 21 mais supérieur à 11, la description de tous les lots de l'îlot des deux côtés de la rue est jugée suffisante.



Le nombre total de lots dans votre îlot, des deux côtés de la rue, est d'au moins 12 mais inférieur à 21.

Référence du Règlement : 140(6)(d)(i)

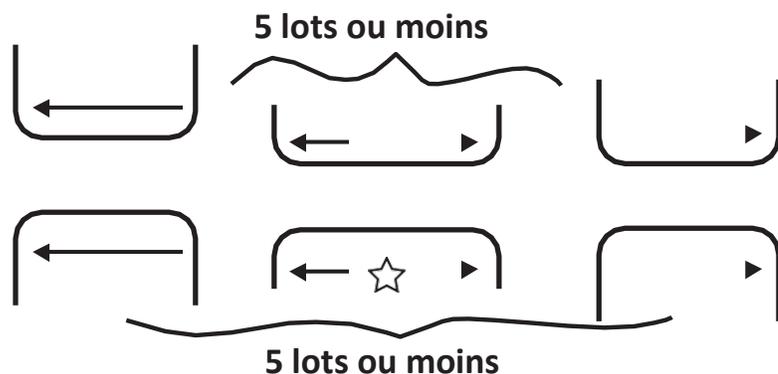
Si votre lot occupe un îlot [entre deux carrefours] dont au moins 11 lots sont situés de votre côté de la rue, et si l'on ne retrouve, de l'autre côté de la rue, aucune utilisation résidentielle, alors la description de tous les lots de l'îlot de votre côté de la rue est jugée suffisante.



Au moins 11 lots:

Référence du Règlement : 140(6)(d)(ii)

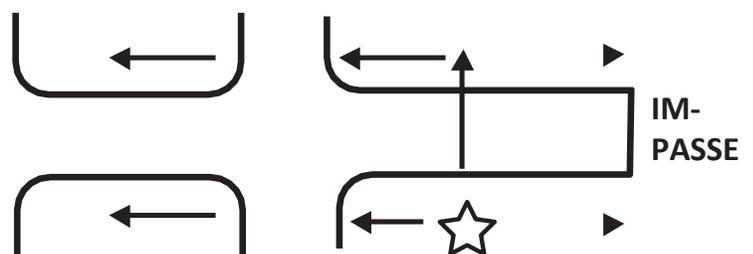
Si votre îlot compte cinq lots ou moins, de votre côté et/ou de l'autre côté de la rue, et si cinq lots ou plus se trouvent d'un côté ou de l'autre de la même rue au-delà d'un des carrefours, vous pouvez prendre en compte ces lots pour obtenir 21 lots.



Référence du Règlement : 140(6)(e)(f)

Si votre rue se termine en impasse à l'extrémité de votre îlot, mais traverse un ou plusieurs îlots dans l'autre direction, et si cet îlot compte plus de cinq lots mais moins de 21 lots, vous devez décrire des lots de l'autre côté du carrefour pour obtenir 21 lots.

Moins de 21 dans cet îlot

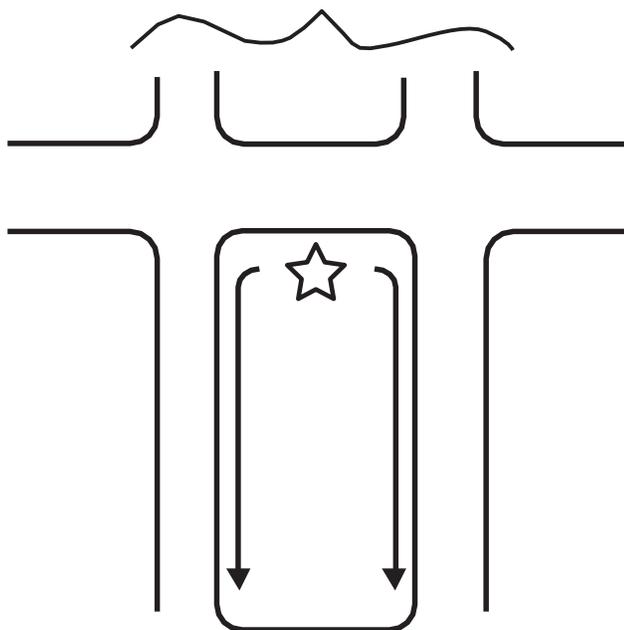


Référence du Règlement : 140(6)(g)

Si votre îlot compte cinq lots ou moins, ou contient des lots dont les habitations donnent sur une autre rue que la vôtre, restreignez-vous à votre îlot et décrivez des lots des rues latérales pour obtenir 21 lots.

Référence du Règlement : 140(6)(h)

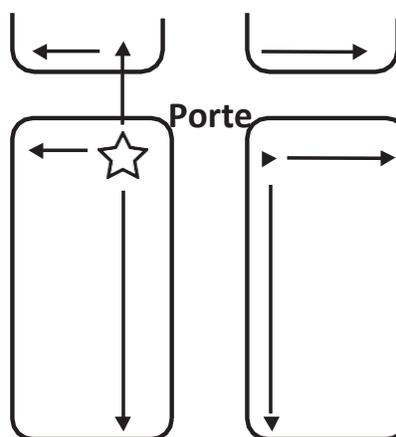
Moins de 5 lots ou présence de lots occupés par des habitations donnant sur une rue autre que la vôtre



Si vous habitez un lot d'angle et souhaitez construire un immeuble dont les logements donnent sur chacune des deux rues, vous devez décrire les deux paysages de rue en utilisant deux formulaires distincts (21 lots donnant sur la même rue que votre entrée principale, et 11 lots donnant sur la même rue que la ligne latérale d'angle de votre lot).

Référence du Règlement : 140(6)(k)

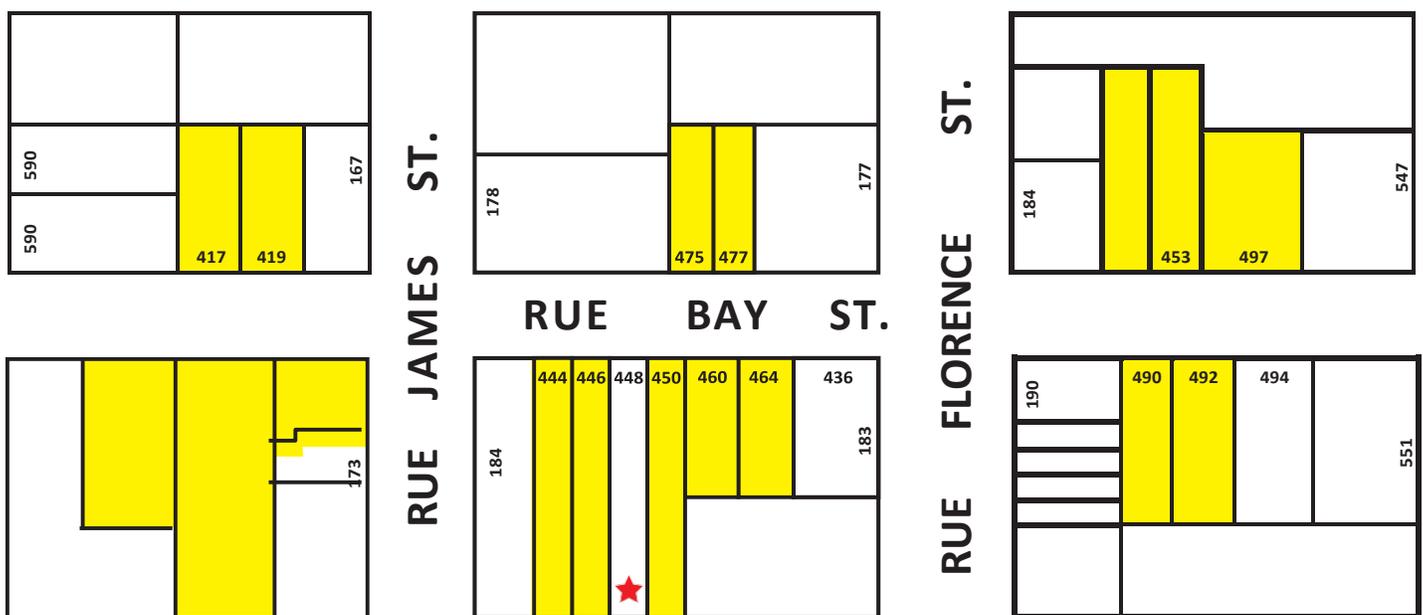
11 lots des deux côtés



COMMENT DÉCRIRE VOTRE PAYSAGE DE RUE

Au verso du **formulaire d'analyse du caractère du paysage de rue** (figurant à la fin du présent manuel et également disponible sur le site www.ottawa.ca et dans les centres du service à la clientèle), vous trouverez un grand rectangle dans lequel vous pouvez dessiner la rue et la disposition des lots, avec leur adresse municipale, qui forment votre paysage de rue. L'exemple ci-dessous illustre une disposition de lots complexe. Ne représentez que les lots qui donnent sur la même rue que la vôtre.

Dans cet exemple :



- Identifiez votre propriété à l'aide d'une étoile ou d'un symbole similaire.
- Indiquez tous les noms de rue.
- Inscrivez les adresses de toutes les propriétés (lots) que vous décrivez.
- Vous pouvez également surligner la zone des 21 lots que vous décrivez.

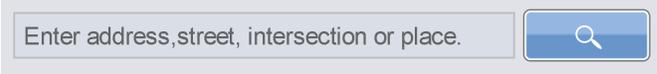
Dans l'exemple ci-dessus, cet exemple, le paysage de rue comporte au total 17 lots : cinq à droite, cinq à gauche, un de l'autre côté de la rue avec quatre lots à sa droite et deux à sa gauche.

En présence d'habitations en rangée ou superposées en rangée, il faut d'abord consulter geoOttawa.ca afin de déterminer si elles sont situées sur un seul lot, ou si elles sont séparées et situées sur des lots individuels. Lorsqu'elles se trouvent sur un seul lot, toutes les habitations en rangée comptent comme un seul lot, puisque le caractère du paysage de rue doit être consigné selon les 21 lots (ou moins).

COMMENT UTILISER GEOOTTAWA

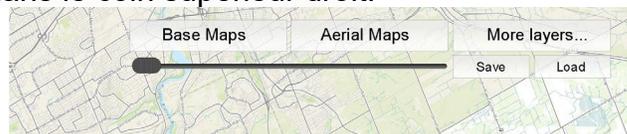
Pour accéder à la carte en ligne de la Ville d'Ottawa, rendez-vous sur la page maps.ottawa.ca/geoOttawa/ et suivez ces étapes :

1. Saisissez votre adresse complète, en mentionnant le nom de voirie (rue, avenue, etc.) dans la barre de recherche située en haut de la page, où se trouve la mention « Entrer l'adresse, la rue, l'intersection ou la place ».



2. La fenêtre contextuelle d'information affichera votre indicatif postal (p. ex. : R4V). Cet indicatif vous permettra de savoir quel type d'habitation vous pouvez construire, et de connaître les retraits de cour et la hauteur maximale autorisés.

3. Cliquez sur la mention « Plus de cartes... » dans le coin supérieur droit.



4. Cliquez dans la boîte située à côté de « Parcelles de propriété ». Les limites de propriété apparaîtront et vous pourrez plus facilement déterminer quels lots doivent figurer parmi les 21 lots de l'APR. Reportez-vous aux pages 2-3 pour connaître les variations lorsque moins de 21 lots sont adjacents à votre propriété. Faites un zoom avant pour voir les adresses et noter leurs numéros sur le formulaire d'APR, dans chaque lot dessiné et qui doit figurer sur le formulaire d'APR.
5. Vous devez vérifier trois éléments pour chaque bâtiment de votre paysage de rue pour remplir le formulaire d'APR :
 - a. La présence ou non d'un garage ou d'un abri d'auto attenant et donnant sur la rue;
 - b. La présence ou non d'une entrée de cour, et le type d'entrée (voie simple, voie double ou partagée);
 - c. La présence ou non de porte d'entrée principale donnant sur la rue.
6. Vous pouvez utiliser des photos aériennes pour mieux déterminer la présence ou non de ces éléments. En déplaçant le curseur « Cartes de base/Cartes aériennes » en haut à droite de l'écran (illustration ci-dessus), il est possible de visualiser des photos aériennes de la rue et des propriétés. Assurez-vous d'avoir activé l'option de carte « Parcelles de propriété » (voir l'étape 4) afin de voir les limites de propriété sur la photo aérienne.
7. Il convient de noter que geoOttawa peut également accéder à Google Streetview et vous offrir ainsi une vue au niveau de la rue des propriétés présentes dans le paysage de rue, une vue qui peut aider à déterminer la présence ou non des éléments susmentionnés. Pour accéder à la vue au niveau de la rue, cliquez sur le logo d'activation de Streetview situé en haut à gauche de l'écran puis cliquez sur la rue que vous souhaitez observer.
8. Il convient également de noter que vous **devez prendre des photographies de chaque lot que vous décrivez** sur le formulaire d'APR. Ces photographies doivent accompagner le formulaire. Assurez-vous de faire voir la plaque de rue sur vos photos afin de confirmer l'emplacement où elles ont été prises. Vous pouvez utiliser les photos de Google Streetview si elles ont été prises dans les deux années précédentes.

COMMENT REMPLIR LE FORMULAIRE D'APR

ÉTAPE 2 : Décrire le caractère du paysage de rue

« LES RÈGLES SONT FONCTION DE VOTRE RUE »

L'idée maîtresse consiste à regarder autour de vous, dans la rue où vous souhaitez réaliser un projet (soit un aménagement résidentiel intercalaire ou un ajout visible depuis la rue). La première question à se poser, et la principale tâche pour votre architecte, est « comment puis-je construire un immeuble qui s'intègre au caractère de ma rue, qui le respecte et le renforce – même si l'architecture de cette nouvelle résidence ou de cet ajout est unique, originale ou créative »?

L'analyse du caractère du paysage de rue **ne réglemente pas** le style architectural autorisé pour un immeuble et ne s'applique pas à des caractéristiques comme les matériaux de construction. Ce processus établit trois attributs que la Ville réglemente pour assurer le maintien et le renforcement du caractère du paysage de rue dans nos quartiers établis : les garages attenants donnant sur la rue, les places de stationnement et les entrées de cour, et l'emplacement de l'entrée principale des résidences. Les **règles de zonage s'appliquant à votre propriété** sont établies selon la caractéristique dominante de votre paysage de rue pour 1) les garages attenants donnant sur la rue, 2) les places de stationnement et les entrées de cour et 3) l'entrée principale de votre résidence. Pour savoir ce que le zonage vous permet de faire, vous devez d'abord établir le caractère dominant pour chacun des trois éléments susmentionnés.

Sur le formulaire d'analyse du caractère du paysage de rue, qui se trouve à la fin du présent manuel et disponible en ligne sur la page du Guide de préparation d'études et de plans de la Ville (www.ottawa.ca), vous aurez écrit les adresses de tous les lots constituant votre paysage de rue (les lots correspondant aux situations décrites à l'étape 1). Vous devez également inscrire l'adresse de votre propriété, identifiée à l'aide d'une étoile. Aux intersections, tracez une ligne épaisse après le dernier lot du pâté de maisons (figure 6).

Dans la première section (Garages et abris d'auto attenants), indiquez si chacun des lots de votre paysage de rue est occupé ou non par un garage ou un abri d'auto attaché au bâtiment principal et faisant face à l'avant. Sur le tableau 1 du formulaire d'APR, indiquez combien de lots sont occupés par un garage attaché faisant face à l'avant et combien ne le sont pas, conformément au tableau 140A du Règlement de zonage. Le groupe de caractères le plus fréquent détermine si un garage attaché est autorisé.

Dans la deuxième section (Caractère de la voie d'accès et de l'aire de stationnement), indiquez le type d'entrée privée (simple, double ou partagée) des lots qui en contiennent une dans votre paysage de rue, selon les types énumérés et illustrés ci-dessous et tel que le décrit le tableau 140B du Règlement de zonage. Dans le tableau des caractères de la voie d'accès et de l'aire de stationnement, indiquez combien de lots correspondent à chacun des modèles de chaque groupe de caractères présent dans le paysage de rue. Le groupe de caractères le plus fréquent détermine le type de voie d'accès autorisé.

Dans la troisième section (Caractère de la porte principale), indiquez le type d'entrée principale retrouvé sur chacun des lots constituant votre paysage de rue, selon les types énumérés et illustrés

ci-dessous et tel que le décrit le tableau 140C du Règlement de zonage. Dans le tableau des caractères de la porte principale, indiquez combien de modèles de chaque groupe de caractères sont présents dans le paysage de rue. Le groupe de caractères le plus fréquent correspond à votre exigence en matière d'entrée principale.

IDENTIFICATION DU CARACTÈRE :

Quels éléments de « caractère » sont ainsi réglementés?

Quels sont les types de caractères?

Garages attenants faisant face à l'avant

Un garage attenant peut être aménagé UNIQUEMENT si cette structure est un type de caractère dominant de votre paysage de rue. En cas d'interdiction, une autre configuration de stationnement peut être envisagée si elle est conforme au type de caractère dominant du Groupe de la voie d'accès et de l'aire de stationnement (page 10). DEUX groupes de types de caractères sont définis dans le Règlement pour cette catégorie.

GROUPE A : Aucun garage ou abri d'auto attenant à l'avant



Le bâtiment est dépourvu de garage ou d'abri d'auto attenant faisant face à la rue. La place de stationnement, le cas échéant, est aménagée dans la cour latérale ou arrière, ou dans un garage isolé en cour arrière ou un garage attenant ne faisant pas face à la rue.

GROUPE B : Garage ou abri d'auto attenant à l'avant



Le bâtiment présente un garage ou un abri d'auto attenant et faisant face à la rue.

Stationnement et entrées de cour

L'aire de stationnement ou l'entrée de cour que vous aménagez, par choix ou pour répondre à une exigence, est légale **UNIQUEMENT** si elle est d'un type conforme au type de caractère dominant de votre paysage de rue. Le stationnement n'est pas requis pour les immeubles résidentiels contenant jusqu'à 12 logements. Dans le cas des immeubles abritant plus de 12 logements, une aire de stationnement est requise et sa capacité est calculée en fonction du nombre de logements au-delà de 12. Le Règlement définit QUATRE groupes de caractères:

GROUPE A : Aucune entrée de cour le long des lignes de lot contiguës à une rue



Aucune entrée privée dans la cour avant ou latérale d'angle

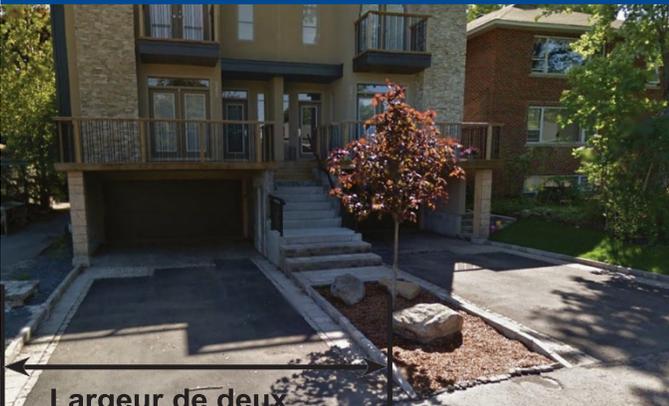
Nota : Si le groupe A est le plus fréquent mais que le nombre total de lots des groupes B et C dépasse le nombre de lots du groupe A, le groupe B sera réputé constituer le caractère dominant.

GROUPE B : Entrées de cour simples individuelles et/ou entrées partagées



On peut aménager une entrée de cour d'une largeur suffisante pour le passage d'un **seul véhicule** ou une entrée de cour **partagée** entre deux propriétés voisines.

GROUPE C : Entrées de cour individuelles doubles



Une entrée de cour assez large pour accueillir deux véhicules côte à côte peut être aménagée.

GROUPE D : Stationnement aménagé légalement dans la cour avant



Une place de stationnement peut être aménagée dans la cour avant.

*Nota : Le stationnement en cour avant est **interdit**. Le groupe D ne sera confirmé comme étant dominant que si une place de stationnement **aménagée légalement** en cour avant s'avère être une caractéristique dominante.*

Entrées de cour

Si votre propriété est située dans un paysage de rue du type de caractère du groupe A, vous ne pouvez pas aménager une entrée de cour donnant sur la rue. Si elle est située dans un paysage de rue du type de caractère des groupes B, C ou D, les largeurs MAXIMALES suivantes sont autorisées pour les entrées de cour.

Il convient de noter que, nonobstant les largeurs d'entrée de cour indiquées ci-dessous, aucune entrée de cour ne peut occuper la cour avant d'un lot appartenant au type de caractère du groupe A. Une entrée de cour double n'est pas autorisée dans un paysage de rue du type de caractère des groupes A ou B.

Si le type A correspond aux caractéristiques les plus fréquentes, mais que le nombre total de lots combiné des types de caractère des groupes B et C dépasse celui du groupe A, la caractéristique dominante sera réputée être celle du groupe B et une entrée de cour simple est autorisée.

Largeur des lots ou, dans le cas des parcelles d'habitation non disjointes, façade sur rue d'une largeur de	Largeur maximale, entrée de cour partagée	Largeur maximale, entrée de cour simple	Largeur maximale, entrée de cour double
6 m ou moins	3,0 m	Interdites	Interdites
plus de 6 m et moins de 7,5 m	3,0 m	2,6 m	Interdites
plus de 7,5 et moins de 8,25 m	3,0 m	2,75 m	Interdites
plus de 8,25 et moins de 15 m	3,0 m	3,0 m	Interdites
plus de 15 m et moins de 18 m	3,0 m	3,0 m	5,5 m
18 m et plus	3,0 m	3,0 m	6,0 m

Lorsqu'une aire de stationnement en cour avant est proposée (groupe de caractères D), il doit être démontré que les places existantes en cour avant et appartenant au paysage de rue ont été aménagées légalement. Il incombe au requérant d'effectuer les recherches légales et de régler, le cas échéant, les droits applicables pour légaliser l'aménagement d'une place de stationnement en cour avant.

Porte principale

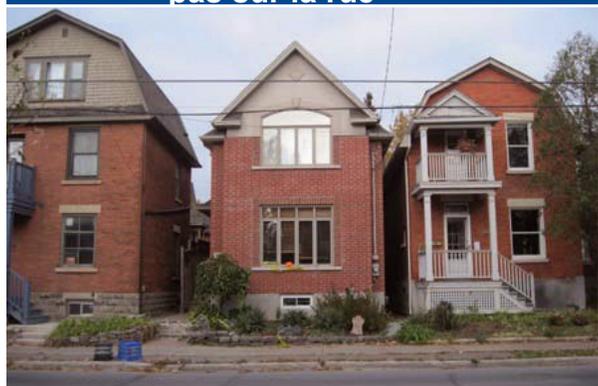
L'entrée principale de votre habitation doit être visible de la rue. Toutefois, si le groupe de caractères dominant de votre paysage de rue correspond à des entrées principales qui ne donnent pas sur la rue, ce type d'entrée est également autorisé. Le Règlement définit DEUX groupes de caractères :

GROUPE A : Porte principale donnant sur la rue



L'entrée principale de l'habitation donne sur la ligne de lot avant ou fait partie d'une « saillie autorisée » (comme un porche) sans donner sur la ligne de lot avant.

GROUPE B : Porte principale ne donnant pas sur la rue



L'entrée principale de l'habitation du centre ne donne pas sur la rue.

QU'EST-CE QU'UN CARACTÈRE « DOMINANT »?

Le Règlement entend par « dominant » le caractère le plus fréquent. À titre d'exemple, dans une analyse du caractère du paysage de rue de 21 lots :

- un groupe de caractères présent sur 11 lots est le plus fréquent;
- si l'on compte sept lots du groupe B, six lots du groupe C et six lots du groupe D, le caractère dominant sera celui du groupe B.

En cas d'**égalité entre deux groupes de caractères** dans une analyse du caractère du paysage de rue, les deux groupes seront considérés comme possédant le caractère dominant de ce paysage de rue, et tout modèle issu des deux groupes sera autorisé, sauf si le modèle en lui-même doit être dominant.

En cas d'**égalité entre trois groupes de caractères** dans une analyse du caractère du paysage de rue, les trois groupes seront considérés comme possédant le caractère dominant de ce paysage de rue.

LISTE DE VÉRIFICATION

- Remplir les deux côtés du formulaire d'APR.
- Prendre des photographies de tous les lots analysés.
- Numériser et soumettre le formulaire rempli, accompagné des photos :
 - par courriel à l'adresse **sca-apr@ottawa.ca**, ou
 - au comptoir des Services du Code du bâtiment de l'un des centres du service à la clientèle, ou
 - dans le cadre d'une séance de consultation préalable à la soumission d'une demande, auprès d'un urbaniste responsable des projets d'aménagement.