

Modifications de zonage proposées pour encadrer les aménagements intercalaires résidentiels de faible hauteur dans la zone urbaine générale

Introduction

En 2015, la Commission des affaires municipales de l'Ontario – qui n'existe plus aujourd'hui – a approuvé deux modifications du *Règlement de zonage* permettant d'appliquer la réglementation sur les aménagements intercalaires résidentiels du Conseil municipal. La zone sous-jacente de quartiers établis ainsi créée s'accompagne de règles de zonage qui reposent sur la visibilité de la porte avant du logement à partir de la rue et sur le caractère du paysage de rue, plus particulièrement sur la façon dont les cours avant et les cours latérales d'angle servent à l'aménagement paysager, aux entrées de cour, au stationnement et aux allées piétonnières. Le processus d'analyse du caractère du paysage de rue requiert de consigner ces utilisations accessoires dans les cours avant et les cours latérales d'angle afin de déterminer l'apparence caractéristique de la rue. Il doit être terminé avant la soumission de la demande d'aménagement, ce qui comprend les demandes d'utilisation du sol, de permis de construire et de permis de voie d'accès privée. Le caractère dominant ainsi déterminé doit être rendu et renforcé par les nouveaux aménagements et les rajouts visibles à partir de la rue.

Les nouvelles normes d'aménagement pour les utilisations résidentielles en zone urbaine (réglementation sur les aménagements intercalaires II) visent à atténuer les effets des nouveaux aménagements par la réduction de la hauteur maximale permise pour les habitations, l'augmentation du retrait de cour arrière et la réglementation des saillies dans la cour arrière et des terrasses sur le toit.

Le Conseil a adopté une motion demandant au personnel de surveiller les effets des deux règlements municipaux sur les aménagements intercalaires et de lui présenter un rapport au bout de deux ans. Un résumé détaillé des constatations a été présenté au Comité de l'urbanisme le 22 mai 2018 (ACS2018-PIE-EDP-0030). Ces constatations, ainsi que les commentaires des intervenants, ont orienté l'élaboration d'une stratégie de zonage qui établirait de nouvelles règles exigeant en priorité un aménagement de finition dans la cour avant et la cour latérale d'angle, avant l'aménagement d'entrées de cour, de places de stationnement, d'allées piétonnières et de saillies au niveau du sol comme des paliers, des escaliers et des porches.

Comme il se construit des aménagements intercalaires dans tous les quartiers résidentiels à l'intérieur de la Ceinture de verdure, la stratégie proposée (décrite ci-après) introduirait des règles s'appliquant à tous ces quartiers résidentiels urbains, et pas seulement à ceux compris dans la zone sous-jacente de quartiers établis. L'annexe A montre les limites

de cette zone et des quartiers résidentiels visés par la réglementation sur les aménagements intercalaires II à l'intérieur de la Ceinture de verdure.

Enfin, pour assurer que les nouveaux aménagements et les rajouts reflètent et renforcent les paysages de rue établis, le processus d'analyse du caractère du paysage de rue et les règles de zonage connexes continueront de s'appliquer uniquement dans la zone sous-jacente de quartiers établis, comme l'indique le présent rapport.

Justification des modifications proposées aux règles de zonage pour les aménagements intercalaires

Quel problème tentons-nous de résoudre?

Depuis plus de 30 ans, la Ville d'Ottawa intègre à ses plans officiels des politiques générales qui favorisent les aménagements intercalaires pour répondre à la demande de logements à l'intérieur de la Ceinture de verdure tout en décourageant l'accroissement de l'étalement urbain. Les aménagements intercalaires doivent être conçus de manière à s'intégrer au tissu urbain et du lot, en tenant compte des dispositions de zonage de chaque zone résidentielle.

Les préoccupations concernant les nouveaux aménagements intercalaires sur les rues résidentielles existantes sont universelles. L'aménagement intercalaire est, par définition, la création d'un nouveau lot par la division d'un lot existant en au moins deux lots. Par conséquent, les lots ainsi créés sont généralement plus étroits que les lots voisins qui n'ont pas été scindés. Selon le zonage, le type d'habitations qu'ils habitent peut également différer du reste de la rue. Lorsque les lots rétrécissent et que les cours rapetissent de la sorte, il est complexe d'aménager les cours avant et latérales d'angle conformément au caractère de la rue.

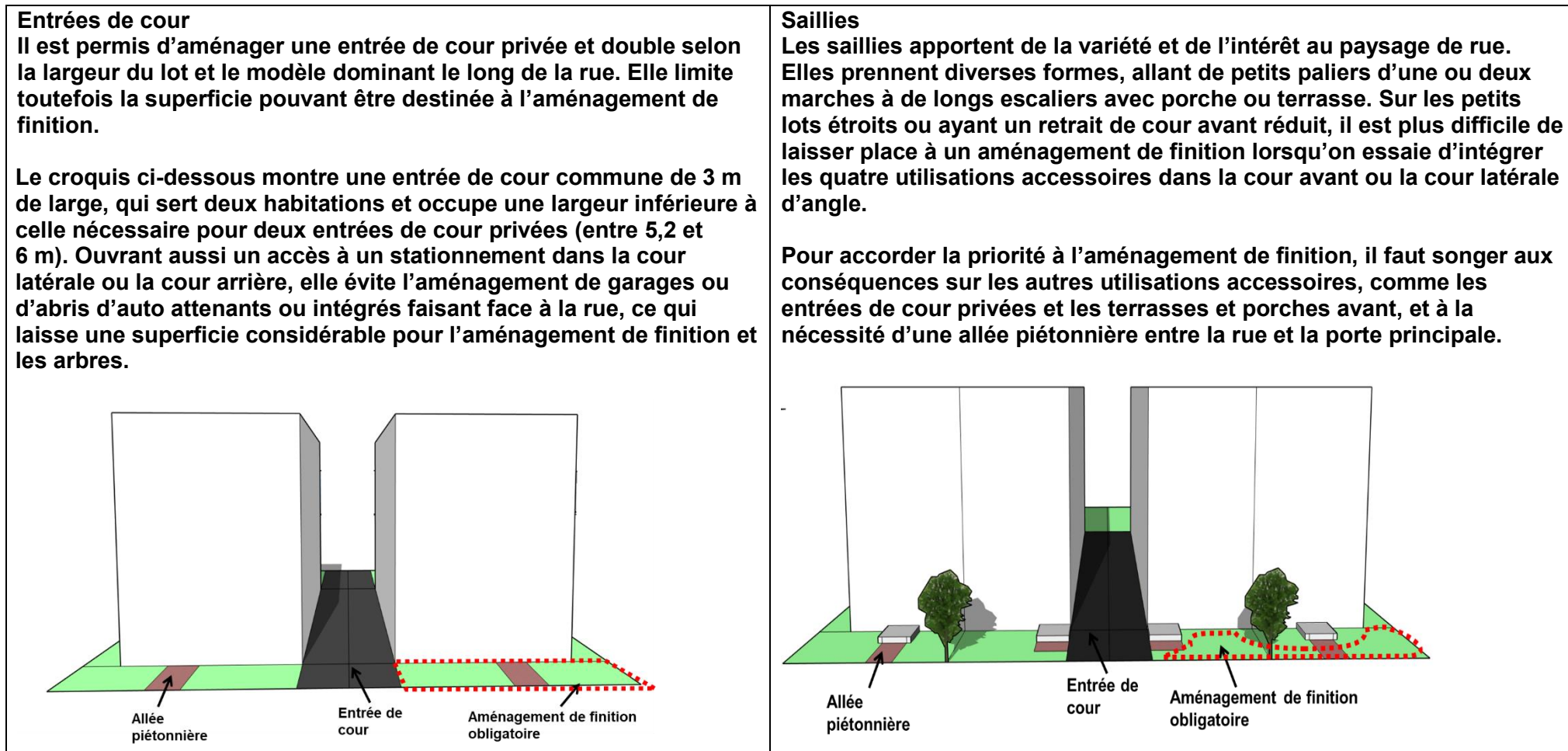
La Ville d'Ottawa a créé les sous-zones résidentielles de son *Règlement de zonage* en se fondant sur le tissu urbain et les formes bâties prédominants des quartiers établis. Par conséquent, les aménagements intercalaires s'écartant de ce tissu urbain ou de ces formes bâties détonnent davantage. Par exemple, un lot existant peut contenir une maison et une entrée de cour privée respectant le modèle de cour avant. Si on divise ce lot en deux et qu'on remplace l'habitation par deux maisons intercalaires isolées chacune munie d'une entrée de cour privée, on accroît l'incidence des surfaces revêtues de matériaux inertes sur le paysage de rue, car deux entrées de cour occupent maintenant la largeur du lot original.

Depuis le début de l'Étude sur les aménagements intercalaires en 2010, le personnel a constaté que l'aménagement de cours avant¹ revêtues (entrées de cour, stationnement) et de garages dominant la façade des maisons au détriment d'arbres et d'un aménagement paysager est particulièrement problématique, car, souvent, il y a alors discordance avec l'aménagement de finition des lots existants. Le Conseil et les communautés veulent conserver, voire renforcer, le caractère des rues résidentielles. Les nouveaux aménagements intercalaires, les nouvelles habitations et les rajouts doivent donc venir compléter celui de la rue.

Réussir à préserver ce caractère tout en tentant d'admettre toutes les utilisations de la cour avant sur une superficie réduite constitue le principal défi de l'ajout de logements dans un paysage de rue. Les cours avant se prêtent en effet à de nombreuses utilisations accessoires, comme le montre la figure 1, soit : 1) aménagement de finition entre l'habitation et la rue, pour assurer la sécurité et protéger la vie privée; 2) accès piétonnier par une allée ou une entrée de cour; 3) accès automobile; 4) saillies au niveau du sol pour l'accès à la porte avant.

¹ Les cours latérales d'angle ont une fonction similaire à celle des cours avant et seront assujetties aux mêmes règles. Par souci de concision, dans le présent texte, les termes « cour avant » et « retrait de cour avant » désignent aussi les cours latérales d'angle et leur retrait, à moins d'indication contraire.

Figure 1. Illustration des utilisations accessoires dans les cours avant et latérales d'angle² : aménagement de finition, entrées de cour, allées piétonnières, sentiers menant à la porte avant et saillies.



² Tous les croquis du présent document visent uniquement à montrer les utilisations dans les cours avant et latérales d'angle. La forme en bloc des habitations ne constitue pas le type de conception privilégié; elle n'est utilisée que pour des raisons de perspective. De plus, les illustrations « Après » comprennent des saillies seulement pour indiquer que celles-ci occupent de l'espace sur une cour avant ou latérale d'angle, et qu'il faudra peut-être les réduire pour respecter l'exigence de superficie minimale de l'aménagement de finition.

Les règles de zonage des aménagements intercalaires n'empêchent pas l'aménagement. Elles le réglementent plutôt selon le milieu dans lequel s'inscrit le nouveau lot, la nouvelle habitation ou le rajout. Cependant, malgré l'intention de la zone sous-jacente de quartiers établis de faire prévaloir l'aménagement paysager sur le stationnement, l'aménagement de finition est encore souvent relégué à l'espace restant après la création de l'entrée de cour, des allées piétonnières et des saillies. Il arrive fréquemment que cet espace se limite à de fines bandes paysagères, formées de matériaux inertes ou vivants, qui contrastent souvent fortement avec le paysage de rue.

Le rapport de surveillance des règlements sur les aménagements intercalaires de mai 2018 présentait trois problèmes à examiner plus en profondeur et à régler pour améliorer la compatibilité des aménagements intercalaires avec le paysage de rue existant :

1. Préservation et renouvellement de l'aménagement de finition et du couvert forestier établi;
2. Emplacement et gestion du stationnement et de l'accès des véhicules, sur le lot et sur la rue;
3. Compatibilité et conception architecturales, y compris certaines règles de zonage typiques portant notamment sur l'encombrement, la volumétrie et la hauteur des habitations ainsi que sur leur apparence à partir de la rue.

Préservation et renouvellement de l'aménagement de finition et du couvert forestier composé d'arbres mûrs

La perte des « espaces verts » et du couvert forestier demeure une préoccupation importante et un élément d'insatisfaction quant aux nouveaux aménagements intercalaires et projets d'aménagement visant la densification qui se situent dans la zone sous-jacente de quartiers établis et au-delà. Même si la réglementation sur l'aire d'agrément dans la cour arrière et l'augmentation du retrait de cour arrière semble réussir à maintenir une zone perméable, on ne peut affirmer la même chose à l'égard des dispositions relatives à la cour avant.

L'introduction d'une exigence de superficie pour l'aménagement de finition dans les cours avant et latérale d'angle, comme il est proposé dans le présent document, assurera la présence des surfaces perméables molles qui sont grandement nécessaires pour la cohérence visuelle avec les cours avant voisines ainsi que pour la rétention de l'eau pluviale et l'entassement de la neige sur place. Dans bien des cas, cet espace paysager pourra contenir un arbre, ce qui accroîtra le couvert forestier urbain, lequel réduira alors davantage les émissions de carbone.

Stationnement et accès

Quand le caractère établi d'un quartier est caractérisé par des lots et des façades larges et par un grand espace pour l'aménagement d'une cour avant verte, il est difficile d'intégrer toutes les utilisations de cour avant sur des lots plus étroits, ce qui explique que les aires de stationnement dominent les façades et les paysages de rue. En conséquence, les éléments prédominants et les plus distinctifs du caractère d'un quartier (notamment les cours avant verdoyantes et la présence de portes avant et de fenêtres donnant sur l'air de vie, plutôt que de portes de garage) disparaissent ou sont relégués au second plan. Tant qu'un espace de stationnement privé restera un élément convoité par les acheteurs de maison, il demeurera un élément prédominant de la conception architecturale de la façade au niveau du sol et entrera en conflit avec la volonté communautaire de créer des aménagements de finition sur les lots intercalaires. Il faudra élaborer d'autres lignes directrices réglementaires pour assurer la pleine mise en œuvre de l'intention des règlements sur les aménagements intercalaires.

Compatibilité et conception architecturales

Les pressions continues exercées par la densification, qui visent l'aménagement de lots rétrécis, ont aussi créé une volonté d'élargir au maximum l'enveloppe de bâtiment selon les exigences associées à la sous-zone sous-jacente. La réduction de l'encombrement et de la volumétrie prévue dans les dispositions de zonage pour les aménagements intercalaires Il a dans l'ensemble porté fruit. Cependant, la conception de la façade des habitations intercalaires et l'aménagement prioritaire d'entrées de cour et d'aires de stationnement privées continuent d'être problématiques.

En particulier, on a observé l'introduction de garages intégrés dans la zone sous-jacente de quartiers établis qui ne correspondent pas au caractère de nombreuses maisons plus anciennes. Un garage attenant se place à côté de l'habitation, près de sa porte avant, et est relié à la rue par une entrée de cour longeant la ligne de lot latérale intérieure. En revanche, les garages et abris d'auto intégrés s'étendent sur la plus grande partie du premier étage de la façade, ce qui limite l'espace disponible pour les portes et les grandes fenêtres à l'avant de la maison. Un garage intégré influence la conception du bâtiment lui-même ainsi que les utilisations de la cour avant. Il maintient la primauté des voitures sur l'aménagement paysager dans des quartiers conçus dans les années 1950, avant la commercialisation de l'automobile.

De même, on constate l'aménagement d'abris d'auto intégrés sous le premier étage des maisons, ce qui donne l'impression qu'elles sont sur pilotis. Ces aménagements accordent encore la priorité au stationnement et à l'entreposage plutôt qu'à un aménagement de finition. Ils jurent avec les rues des quartiers établis, où les garages et les abris d'auto ne forment pas le caractère dominant. Par conséquent, il est proposé dans le présent document d'établir de nouveaux règlements pour les garages.

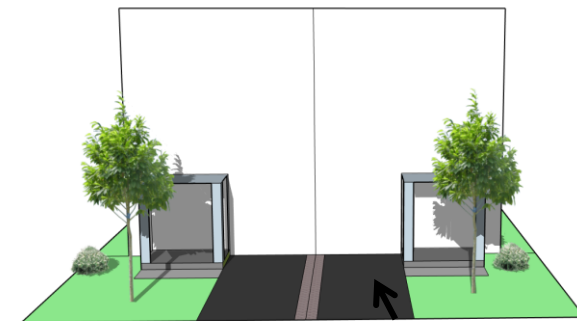
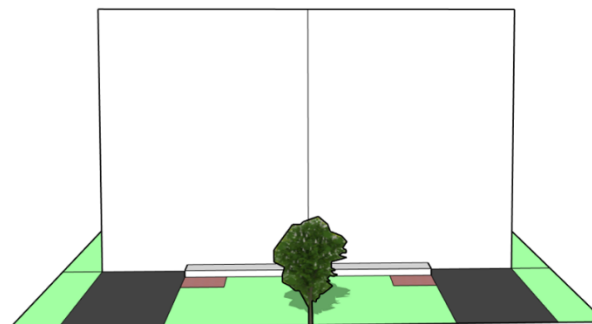
Qu'avons-nous observé?

Si les règlements sur les aménagements intercalaires en vigueur empêchent efficacement l'aménagement d'entrées de cour et de nouveaux bateaux de trottoir sur les lots les plus étroits et les rues sans entrées de cour, la perte d'aménagement de finition est toujours importante. Il faut rééquilibrer les fonctions diverses de la cour avant et de la façade et décider, particulièrement pour les petits lots, quelle utilisation de la cour avant sera prioritaire. Il faudrait accorder une plus grande importance à l'aménagement de finition, aux aménagements pour piétons et à la cohésion avec le milieu existant et s'appuyer sur ces éléments en urbanisme à mesure de l'évolution et de la densification des quartiers suivant le Plan officiel.

Ce qu'on voit dans la zone sous-jacente de quartiers établis

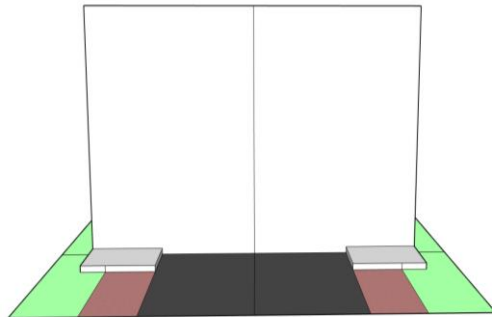


Ce qu'on souhaite y voir

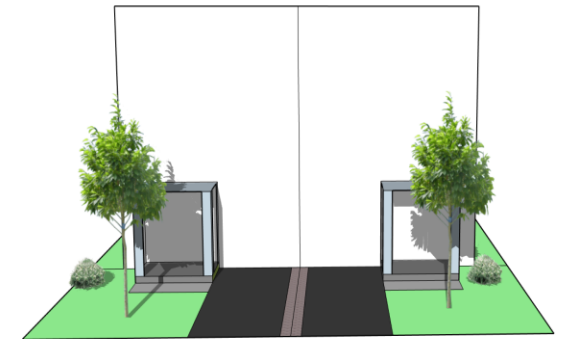
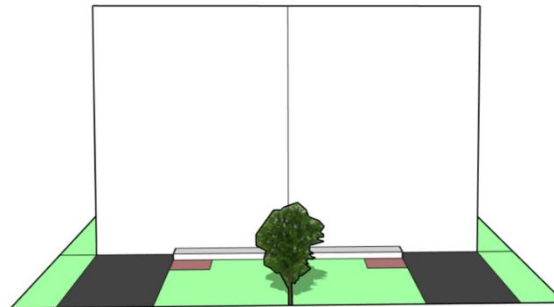


Dans la zone visée par la réglementation sur les aménagements intercalaires II hors de la zone sous-jacente de quartiers établis, il est permis d'aménager de larges entrées de cour et allées piétonnières juste à côté, ce qui a entraîné l'élargissement implicite des entrées de cour et l'utilisation non autorisée des cours avant pour le stationnement. Ainsi, les nouveaux aménagements intercalaires dans ces quartiers modifient radicalement le paysage de rue, éliminent la plus grande partie de l'aménagement de finition des cours avant et constituent un défi de taille pour l'équipe de mise en application du règlement de la Ville. Il est maintenant clair que les règles régissant les entrées de cour et les allées piétonnières dans la zone visée par la réglementation sur les aménagements intercalaires II doivent être revues pour rééquilibrer les utilisations de la cour avant. Ce travail donnera aussi l'occasion à la Ville d'assurer la préservation et le renouvellement du couvert forestier composé d'arbre mûrs, qui caractérise de nombreux quartiers.

Ce qu'on voit dans la zone visée par la réglementation sur les aménagements intercalaires II hors de la zone sous-jacente de quartiers établis



Ce qu'on souhaite y voir



Stratégie proposée pour résoudre le problème

Comme la stratégie de zonage proposée pour les aménagements intercalaires accorde la priorité à l'aménagement de finition, il faudra faire des compromis sur les petits lots ayant un retrait de cour avant réduit, par exemple concernant la nécessité de l'entrée de cour et de l'allée piétonnière, et le type et la taille des saillies au niveau du sol, comme les puits

de fenêtre, les paliers, les escaliers et les porches. L'annexe B montre les diverses utilisations accessoires des cours avant et latérale d'angle. Par exemple, le fait de choisir une entrée de cour commune plutôt que privée laisse plus d'espace pour l'aménagement de finition et les saillies. Sur les petits lots, il est plus efficace d'assurer l'accès des piétons par l'entrée de cour que par une allée piétonnière distincte. On laisse ainsi une superficie accrue pour l'aménagement de finition, ce qui répond aussi au besoin d'entassement de la neige sur place.

Les annexes B et C présentent des conceptions avant et après l'application des nouvelles règles dans la zone sous-jacente de quartiers établis et dans la zone visée par la réglementation sur les aménagements intercalaires II hors de la zone sous-jacente de quartiers établis. Les croquis montrent comment la stratégie de zonage proposée aidera à maintenir la primauté de l'aménagement de finition le long des rues. Dans de nombreux cas, l'exigence de superficie minimale pour l'aménagement de finition regroupé qui est proposée aidera aussi à assurer un volume de terre suffisant pour la plantation d'un arbre sur le lot ou pour améliorer les conditions de plantation d'un arbre de rue dans l'emprise.

Quartiers demandant à être ajoutés à la zone sous-jacente de quartiers établis

Dans la note de service présentée au Comité de l'urbanisme le 22 mai 2018, le personnel recommandait que l'ajout de quartiers à la zone sous-jacente de quartiers établis soit assujéti à une étude approfondie sur le zonage. Or, la stratégie de zonage pour les aménagements intercalaires a évolué depuis, et certains changements découlent directement des autres quartiers. Il est proposé que les nouvelles règles de zonage des aménagements intercalaires s'appliquent à tous les quartiers résidentiels urbains à l'intérieur de la Ceinture de verdure. Le personnel compte ainsi régler les préoccupations relatives aux aménagements intercalaires des résidents habitant hors de la zone sous-jacente de quartiers établis avec la stratégie de zonage proposée ici.

Les règles de zonage actuelles et les changements proposés pour la zone sous-jacente de quartiers établis figurent dans le tableau 1. Le tableau 2 présente les règles de zonage en vigueur et les changements proposés pour les quartiers urbains à l'intérieur de la Ceinture de verdure, mais hors de la zone sous-jacente de quartiers établis. Le tableau 3 expose les règlements sur les aménagements intercalaires II qu'il est proposé de modifier et qui touchent les quartiers urbains situés dans la zone sous-jacente de quartiers établis et hors de celle-ci.

Changements à la zone sous-jacente de quartiers établis

Les changements proposés à la zone sous-jacente de quartiers établis s'appliqueront aux aménagements résidentiels de quatre étages et moins, y compris les nouveaux lots, les nouvelles habitations et les rajouts dans une cour avant, une cour latérale ou une cour latérale d'angle.

Le personnel propose de supprimer l'obligation d'appliquer les règles de la zone sous-jacente de quartiers établis pour plusieurs zones non résidentielles. Ces règles s'appliqueraient seulement aux zones R1 à R4, comme les nouvelles normes d'aménagement de la réglementation sur les aménagements intercalaires II. Il semble que l'application de règlements sur les aménagements intercalaires résidentiels aux lots résidentiels situés dans les zones commerciales nuirait à l'atteinte des objectifs liés aux utilisations commerciale et polyvalente.

Par ailleurs, les plaines LeBreton ont été incluses par mégarde dans la zone sous-jacente de quartiers établis. Il faut les en retirer, car elles sont en réaménagement et ne présentent aucun paysage de rue existant.

Tableau 1 – Règles de zonage actuelles et proposées pour les aménagements dans la zone sous-jacente de quartiers établis

Objectif	Règles actuelles : zone sous-jacente de quartiers établis	Stratégie proposée
<p>Veiller à ce que les nouvelles habitations et les rajouts préservent le caractère et les bordures de construction des autres maisons de la rue</p>	<p>La règle actuelle repose sur le retrait de cour avant moyen des habitations sur les lots adjacents. Elle est efficace, mais le personnel propose de la réviser afin qu'elle le soit pour tous les quartiers urbains.</p>	<p>La règle actuelle prévoit que le retrait minimal des cours avant et latérale d'angle soit fonction de la moyenne du retrait de cour avant des deux lots adjacents (de chaque côté), mais qu'il ne doit pas excéder 6 m. Le personnel propose de modifier la dernière partie de l'énoncé pour tenir compte du retrait de cour avant minimal qui s'applique dans la sous-zone résidentielle ou la zone d'exception propre au secteur.</p> <p>La règle en vigueur dans la zone sous-jacente de quartiers établis ne vise pas à exiger un retrait supérieur au retrait minimal fixé pour la sous-zone. De nombreuses sous-zones résidentielles urbaines ont un retrait minimal de 3 m plutôt que de 6 m.</p> <p>Par ailleurs, l'objectif est d'établir une norme raisonnable, et non de reproduire les cas où le retrait fixé est supérieur à l'exigence, ce qui entraînerait un sous-aménagement de l'enveloppe de bâtiment permise.</p>
<p>Veiller à ce que les cours donnant sur une rue soient dotés d'un aménagement de finition</p>	<p>Il est actuellement exigé que l'étendue d'aménagement paysager des nouveaux aménagements corresponde à celle associée au caractère dominant déterminé selon l'analyse du caractère du paysage de rue.</p> <p>Le tableau au paragraphe 139 (10) indique le type et la largeur de l'entrée de cour permise selon la largeur du lot. Sauf pour les lots de</p>	<p>Les modifications de zonage proposées ci-dessous, portant sur des normes fonctionnelles et d'aménagement, remplaceraient l'exigence de produire des documents sur l'espace paysagé aux fins de l'analyse du caractère du paysage de rue :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Établir un pourcentage minimal de la superficie des cours avant et latérale d'angle qui ne peut servir qu'à l'aménagement de finition. Ceci place l'aménagement paysager en priorité, avant

Objectif	Règles actuelles :	Stratégie proposée
	<p>moins de 6 m de large, où les entrées de cour privées sont interdites, les calculs basés sur le règlement autorisent des entrées de cour privées couvrant au maximum 40 % de la largeur du lot. Il n'existe cependant aucun plafond pour la superficie d'autres utilisations que l'aménagement de finition; en effet, les allées piétonnières et les saillies au niveau du sol occupent de l'espace sur les cours avant et latérale d'angle.</p> <p>L'alinéa 139 (16) b) permet l'aménagement d'une allée piétonnière de l'emprise (la limite de propriété ou le trottoir) à la porte principale. L'entrée de cour, les allées piétonnières et les saillies permises (paliers, porches, escaliers) ont une influence directe sur la superficie de cour utilisée pour autre chose que l'aménagement de finition.</p> <p>La superficie totale servant à l'entrée de cour, aux allées piétonnières et aux saillies ne laisse que peu de terrain libre à l'avant de l'habitation. La superficie « restante » peut alors servir à un aménagement paysager fait de matériaux vivants ou de matériaux vivants et inertes.</p>	<p>les voitures et les inévitables besoins d'accès, de stationnement et d'entreposage sur place.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Il sera permis d'aménager une entrée de cour, une allée piétonnière ou les deux, selon les autres dispositions, à condition que les exigences minimales d'aménagement de finition soient respectées. 3. L'aménagement de finition minimalement exigé doit être regroupé, c'est-à-dire qu'il ne doit former qu'une seule zone dans la cour. 4. Les petits lots et les lots ayant un retrait de cour avant réduit devront respecter un pourcentage moindre. Les très petits lots n'auront aucun pourcentage à respecter, mais devront satisfaire aux exigences 5 à 7 ci-dessous. 5. Dans tous les cas, l'aménagement de finition exigé doit être contigu à la limite de propriété donnant sur la rue. Ainsi, le volume de terre combiné sera accru, et il sera possible de planter un arbre dans l'emprise ou sur la propriété. De nombreux lots comporteront une superficie suffisante pour un aménagement de finition, ce qui contribuera à la création de conditions optimales à la plantation d'arbres. 6. Les nouvelles normes d'aménagement encadrant la présence et la largeur de l'entrée de cour et des allées piétonnières laissera davantage d'espace à l'aménagement de finition minimalement exigé dans la cour avant ou la cour latérale d'angle. 7. Réviser la définition d'aménagement de finition pour n'autoriser que les matériaux organiques, exception faite des matériaux comme les pierres de rivière et le paillis pour agrémenter le tapis végétal uniquement; ceux-ci devront avoir une fonction secondaire et laisser la priorité à un jardin ou à des arbres.

Objectif	Règles actuelles : zone sous-jacente de quartiers établis	Stratégie proposée
<p>Simplifier le processus d'analyse du caractère du paysage de rue et relever les utilisations importantes de la cour avant dans ce processus</p>	<p>Le processus d'analyse du caractère du paysage de rue exige de déterminer une ou plusieurs des caractéristiques suivantes de l'utilisation du sol de plus de 21 lots, selon la vue à partir de la rue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie de l'aménagement de finition; - Rapport entre la largeur de l'entrée de cour et celle du lot (moins d'un tiers, entre un tiers et une demie, une demie ou plus); - Présence d'une aire de stationnement dans la cour avant conforme à la loi, si un tel stationnement est envisagé; - Orientation de l'entrée principale (donnant où non sur la rue où se trouve l'entrée). 	<p>Il est proposé de simplifier les documents associés à l'analyse du caractère du paysage de rue et d'ajouter des conditions aux caractéristiques d'utilisation du sol qui doivent être consignées. Voici les mesures de simplification de la documentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Supprimer l'examen de l'espace paysagé et le calcul de sa superficie; - Supprimer le calcul du rapport entre la largeur de l'entrée de cour et celle du lot; - Conserver l'exigence de déterminer l'orientation de la porte principale par rapport à la rue; - Conserver l'exigence de consigner la présence d'une aire de stationnement dans la cour avant conforme à la loi si la création d'un tel stationnement est envisagée. <p>Voici les nouvelles conditions qu'il est proposé d'ajouter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présence d'une entrée de cour; et - Type d'entrée de cour (unique ou double). <p>Le personnel continue de s'inquiéter de la construction de garages ou d'abris d'auto attenants ou intégrés dans certaines rues de la zone sous-jacente de quartier établi où ces éléments ne constituent pas un caractère dominant, car ceux-ci réaffirmeraient la primauté de la voiture dans la conception du lot ainsi que la primauté du garage ou de l'abri d'auto attendant dans la conception de l'habitation et de sa façade.</p> <p>Les résultats de l'analyse permettent de déterminer le caractère dominant du paysage de rue, et donc les règles de zonage des aménagements intercalaires que chaque demande doit respecter.</p>

Objectif	Règles actuelles zone sous-jacente de quartiers établis	Stratégie proposée
Accès à l'entrée de cour et stationnement	<p>Aucun stationnement n'est exigé pour tout type d'habitations de moins de 13 logements.</p> <p>Cependant, lorsqu'un stationnement est prévu, la zone sous-jacente de quartiers établis est régie par plusieurs dispositions encadrant sa présence sur le lot, notamment les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stationnement interdit dans la cour avant et la cour latérale d'angle; - Entrée de cour unique privée (et bateau de trottoir) interdite sur les lots étroits (moins de 6 m de large); - Entrée de cour interdite sur les rues dont elle ne compose pas le caractère dominant, selon l'analyse du caractère du paysage de rue; - Accès obligatoire (autres accès interdits) par l'allée arrière ouverte et carrossable, lorsqu'une telle allée existe; - Entrée de cour commune permise partout où cela correspond au caractère dominant; - Largeur maximale de l'entrée de cour basée sur la largeur du lot; - Entrée de cour double permise seulement sur les lots larges d'au moins 15 m; - Largeur maximale de l'entrée de cour double basée sur la largeur du lot. 	<p>Toutes les interdictions, restrictions et autorisations relatives aux entrées de cour et au stationnement demeurent en vigueur comme indiqué dans la colonne 2, sous réserve de certaines modifications.</p> <p>D'autres règles seront ajoutées, notamment les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accroissement de la largeur minimale de lot pour qu'une entrée de cour unique privée soit permise (plus de 7 m); - Interdiction d'aménager une entrée de cour double, sauf là où elle correspond au caractère dominant; - Obligation d'aménager une certaine superficie d'espace paysagé entre deux entrées de cour côte à côte, espace qui pourra aussi être utilisé pour sortir de la voiture, au besoin. Cette règle vise à diviser la surface inerte monolithique et à souligner visuellement qu'il ne s'agit pas d'une entrée de cour double, laquelle pourrait détonner parmi le reste de la rue; - Les modifications de zonage possibles n'autoriseraient les garages et les abris d'auto attenants ou intégrés que dans les rues où ces éléments constituent un caractère dominant ou pourraient inclure un retrait minimal spécifié (en mètres) plus éloigné de la ligne de lot avant que la partie de la façade avant où se trouve l'entrée principale

Objectif	Règles actuelles zone sous-jacente de quartiers établis	Stratégie proposée
<p>Allées piétonnières</p>	<p>Voici les règles actuelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allée piétonnière reliant la rue ou le trottoir à la porte principale permise quelle que soit la largeur du lot, qu'une entrée de cour soit autorisée ou non; - Largeur maximale de 1,25 m; - Allée piétonnière contiguë à une entrée de cour interdite; - Stationnement interdit dans une allée piétonnière ou une partie de cette allée; - Sentier essentiellement parallèle à la rue et reliant l'entrée de cour à la porte avant permis (largeur et longueur maximales : 1,25 m). 	<p>Les changements proposés aboliront le droit d'aménager une allée piétonnière allant de la ligne de lot avant à la porte avant sur les petits lots dotés d'une entrée de cour, ou réduiront la superficie pouvant être utilisée pour une allée piétonnière revêtue de matériaux inertes.</p> <p>Les allées piétonnières qui relient la porte principale à la ligne de lot donnant sur la rue ou le trottoir occupent une plus grande proportion de l'espace sur les lots étroits, espace qui serait autrement consacré à l'aménagement de finition. Là où l'aménagement intercalaire réduit la largeur des lots, il faudra laisser tomber des utilisations accessoires de la cour au profit de l'aménagement de finition.</p> <p>Il sera permis d'aménager une allée piétonnière ou un sentier à travers un aménagement de finition groupé, car le sol sous ce passage pourra toujours servir aux arbres, mais l'espace alors utilisé sera exclu de la superficie consacrée à l'aménagement de finition.</p> <p>Cette règle vise à préserver le caractère du paysage de rue composé de cours avant et latérales d'angle couvertes d'un aménagement de finition durant la nouvelle vague d'aménagement.</p> <p>Voici la stratégie proposée pour les allées piétonnières reliant la rue ou le trottoir à la porte principale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les interdire sur les lots étroits; l'entrée de cour et une allée reliant cette dernière à la porte principale serviront d'accès piétonnier, excepté dans les cas ci-dessous; - Lorsqu'une allée est permise, elle peut traverser l'aménagement de finition groupé requis, mais sa superficie est exclue de la superficie de ce dernier;

Objectif	Règles actuelles zone sous-jacente de quartiers établis	Stratégie proposée
		<ul style="list-style-type: none"> - Continuer d'autoriser les allées, sous réserve des autres règles, là où une entrée de cour est interdite ou inexistante; - Continuer d'autoriser les allées sur la façade de terrain qui ne contient pas d'entrée de cour, dans le cas d'un terrain d'angle; - Continuer d'interdire le stationnement sur une allée piétonnière ou une partie de cette allée.
<p>Diviser les surfaces inertes par des zones paysagées</p>	<p>Il n'existe actuellement aucune règle à cet égard.</p> <p>De nombreux nouveaux lots intercalaires où sont construites des habitations contiguës disposent d'entrées de cour privées, placées côte à côte, qui s'apparentent souvent à une entrée de cour double, soit une surface inerte monolithique. On les trouve fréquemment sur des rues où elles ne correspondent pas au caractère dominant.</p> <p>De plus, si le règlement actuel interdit d'aménager une allée piétonnière à côté d'une entrée de cour, afin d'empêcher qu'elle serve, en tout ou en partie, au stationnement illégal dans la cour avant, il ne précise pas la distance minimale qui doit les séparer. On observe donc des surfaces inertes presque continues utilisées comme entrée de cour et allée piétonnière.</p>	<p>Il est proposé d'exiger une bande paysagée entre les entrées de cour côte à côte qui longent une ligne de lot commune ou qui sont situées devant le mur mitoyen d'habitations contiguës sur un même lot, et de fixer une largeur minimale pour la bande paysagée végétale entre l'entrée de cour et l'allée piétonnière.</p>

Objectif	Règles actuelles zone sous-jacente de quartiers établis	Stratégie proposée
Garages et abris d'auto attenants ou intégrés au logement	À moins que selon le caractère dominant de la rue, les garages ou abris d'auto attenants soient situés à la même distance de la ligne de lot avant que le mur avant de l'habitation, le garage ou l'abri d'auto ne peut être situé plus près de la ligne de lot avant que le mur avant de l'habitation, ni plus près de la ligne de lot d'angle que le mur latéral d'angle de l'habitation.	<p>Le personnel continue de s'inquiéter de la construction de garages ou d'abris d'auto attenants ou intégrés dans certaines rues de la zone sous-jacente de quartier établi où ces éléments ne constituent pas un caractère dominant, car ceux-ci réaffirmeraient la primauté de la voiture dans la conception du lot ainsi que la primauté du garage ou de l'abri d'auto attenant dans la conception de l'habitation et de sa façade.</p> <p>Les modifications de zonage possibles n'autoriseraient les garages et les abris d'auto attenants ou intégrés que dans les rues où ces éléments constituent un caractère dominant ou pourraient inclure un retrait minimal spécifié (en mètres) plus éloigné de la ligne de lot avant que la partie de la façade avant où se trouve l'entrée principale.</p>
Saillies dans les cours avant et latérale d'angle	Les saillies dans les cours avant et latérale d'angle sont encadrées par l'article 65 du <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250). Celui-ci ne fait pas mention de l'aménagement de finition groupé minimal proposé, car il s'agit d'une nouvelle exigence.	Il est proposé d'ajouter une disposition interdisant les saillies au niveau du sol dans l'aménagement de finition groupé minimalement exigé pour la cour avant et la cour latérale d'angle.
Normes d'aménagement pour les habitations jumelées en longueur	Il est possible d'aménager une habitation jumelée en longueur sur un lot d'au moins 10 m de large, mais la superficie exigée pour le lot ne cadre pas avec les sous-zones sous-jacentes d'un lot de 10 m de large, des dérogations sont donc nécessaires.	Les normes d'aménagement concernant les habitations jumelées en longueur seront révisées pour harmoniser la largeur de lot minimale de 10 m et les dispositions de zonage sous-jacentes.

Changements pour les propriétés en zone résidentielle dans le secteur visé par la réglementation sur les aménagements intercalaires II

Le tableau 2 présente les changements proposés qui concernent les propriétés en zone résidentielle dans le secteur visé par la réglementation sur les aménagements intercalaires II se trouvant hors de la zone sous-jacente de quartiers établis. Ces changements auront le même effet que les dispositions applicables à cette dernière zone. Le secteur visé par la réglementation sur les aménagements intercalaires II contient de nombreux quartiers touchés par la deuxième vague d'aménagement résidentiel ainsi que les zones urbaines extérieures établies au sud, à l'ouest et à l'est du centre-ville à l'intérieur de la Ceinture de verdure. Bon nombre de ces quartiers faisaient partie de la région suburbaine originale de la ville et présentent une densité faible à moyenne et de grands lots. Les enveloppes de bâtiment n'ont pas été aménagées à leur plein potentiel; les cours latérales et arrière sont donc plus grandes que ce qu'exige le zonage.

Les changements proposés du zonage modifieront les utilisations des cours avant et latérales d'angle en accordant à l'aménagement de finition la primauté sur toutes les autres utilisations accessoires. Une fois l'aménagement de finition groupé minimalement exigé en place, il sera permis d'aménager une entrée de cour et une allée piétonnière, sous réserve de conditions, et peut-être d'intégrer des saillies.

En règle générale, le *Règlement de zonage* (n° 2008-250) prévoit qu'une proportion maximale de 50 % de la cour avant peut servir à une entrée de cour dans les zones résidentielles urbaines à l'intérieur de la Ceinture de verdure³. La superficie restante (50 %) peut alors servir à l'aménagement de finition, mais aussi à une allée piétonnière et aux saillies de tous types, y compris des porches et des terrasses, ce qui conduit inévitablement à ce que moins de la moitié de la cour soit consacrée à l'aménagement de finition.

L'établissement de la proportion minimale des cours avant et latérale d'angle devant être réservée à l'aménagement de finition obligera les concepteurs à prévoir l'aménagement de finition avant l'espace pour une ou plusieurs voitures.

³ Une entrée de cour peut avoir une taille maximale de 2,6 m multipliés par la profondeur de la cour avant ou de la cour latérale d'angle, mais ne peut en aucun cas excéder 50 % de la superficie de la cour en question.

Tableau 2 – Règles de zonage actuelles et proposées pour les quartiers résidentiels urbains situés à l'intérieur de la Ceinture de verdure, mais hors de la zone sous-jacente de quartiers établis

Objectif	Règles actuelles : nouvelles normes d'aménagement pour les quartiers résidentiels urbains (secteur visé par la réglementation sur les aménagements intercalaires Il non compris dans la zone sous-jacente de quartiers établis) et <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250)	Stratégie proposée
<p>Veiller à ce que les nouvelles habitations et les rajouts préservent le caractère et les bordures de construction des autres maisons de la rue</p>	<p>Le <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250) fixe les retraits de cour avant et de cour latérale minimaux pour les utilisations résidentielles dans les sous-zones résidentielles.</p> <p>L'article 123 permet la réduction du retrait de cour avant selon la moyenne des retraits de cour avant des lots résidentiels contigus, mais ne l'exige pas. Cet article a été créé à une époque où le propriétaire aurait dû payer pour l'arpentage sur les deux lots contigus, ce qui aurait représenté une grande dépense, sans garantie que les propriétaires de ces lots auraient autorisé la présence d'arpenteurs sur leur terrain.</p> <p>Aujourd'hui, grâce à geoOttawa (http://maps.ottawa.ca), la carte Web interactive de l'utilisation du sol de la Ville d'Ottawa, on peut voir l'emplacement de tous les bâtiments principaux et accessoires des lots et mesurer facilement les retraits</p>	<p>Il est proposé que le retrait minimal des cours avant et latérale d'angle repose sur la moyenne des retraits des deux lots contigus (de chaque côté), mais qu'il n'excède pas le retrait minimal obligatoire dans la sous-zone résidentielle ou la zone d'exception propre au secteur, comme il est actuellement exigé dans la zone sous-jacente de quartiers établis.</p> <p>Cette règle vise à ce que les retraits correspondent à ceux des habitations sur les propriétés contiguës.</p>

Objectif	Règles actuelles nouvelles normes d'aménagement pour les quartiers résidentiels urbains (secteur visé par la réglementation sur les aménagements intercalaires II non compris dans la zone sous-jacente de quartiers établis) et Règlement de zonage (n° 2008-250)	Stratégie proposée
	réels des cours avant et latérales d'angle à l'aide du menu déroulant « Je veux... ».	
Veiller à ce que les cours donnant sur une rue soient dotées d'un aménagement de finition	La réglementation actuelle établit que les espaces non utilisés doivent servir à l'aménagement de finition : Toutes les parties de la cour avant et de la cour latérale d'angle n'étant pas occupées par des places de stationnement, des entrées de cour, des allées, des saillies autorisées, des bâtiments ou des structures accessoires, ou des allées piétonnières doivent faire l'objet d'un aménagement de finition.	Voici les nouvelles règles proposées : <ol style="list-style-type: none"> 1. Établir un pourcentage minimal de la superficie des cours avant et latérale d'angle qui ne peut servir qu'à l'aménagement de finition. Ceci place l'aménagement paysager en priorité, avant les voitures et les besoins connexes d'accès, de stationnement et d'entreposage sur place. 2. Il sera permis d'aménager une entrée de cour, une allée piétonnière ou les deux, selon les autres dispositions, à condition que les exigences minimales d'aménagement de finition soient respectées. 3. L'aménagement de finition minimalement exigé doit être regroupé, c'est-à-dire qu'il ne doit former qu'une seule zone dans la cour. 4. Les petits lots et les lots ayant un retrait de cour avant réduit devront respecter un pourcentage moindre. Les très petits lots n'auront aucun pourcentage à respecter, mais

Objectif	Règles actuelles nouvelles normes d'aménagement pour les quartiers résidentiels urbains (secteur visé par la réglementation sur les aménagements intercalaires Il non compris dans la zone sous-jacente de quartiers établis) et <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250)	Stratégie proposée
		<p>devront satisfaire aux exigences 5 à 7 ci-dessous.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Dans tous les cas, l'aménagement de finition exigé doit être contigu à la limite de propriété donnant sur la rue. Ainsi, le volume de terre combiné sera accru, et il sera possible de planter un arbre dans l'emprise ou sur la propriété. De nombreux lots comporteront une superficie suffisante pour un aménagement de finition, ce qui contribuera à la création de conditions optimales à la plantation d'arbres. 6. Les nouvelles normes d'aménagement encadrant la présence et la largeur de l'entrée de cour et des allées piétonnières laissera davantage d'espace à l'aménagement de finition minimalement exigé dans la cour avant ou la cour latérale d'angle. 7. Réviser la définition d'aménagement de finition pour n'autoriser que les matériaux organiques et préciser les cas où des matériaux comme les pierres de rivière et le paillis sont permis pour agrémenter le tapis végétal.

Objectif	Règles actuelles nouvelles normes d'aménagement pour les quartiers résidentiels urbains (secteur visé par la réglementation sur les aménagements intercalaires Il non compris dans la zone sous-jacente de quartiers établis) et Règlement de zonage (n° 2008-250)	Stratégie proposée
Accès à l'entrée de cour, largeurs maximales et stationnement sur place	<p>Le stationnement est interdit dans les cours avant et les cours latérales d'angle.</p> <p>Une entrée de cour privée est permise sur tous les lots ou pour chacune des habitations contiguës.</p> <p>La largeur minimale d'une entrée de cour est de 2,6 m.</p> <p>Une entrée de cour peut avoir une taille maximale de 2,6 m multipliés par la profondeur de la cour avant ou de la cour latérale d'angle, mais ne peut en aucun cas excéder 50 % de la superficie de la cour en question.</p>	<p>Voici les changements proposés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdire les entrées de cour privées sur les lots d'une largeur de 7 m ou moins; - Fixer une largeur maximale pour les entrées de cour en fonction de la largeur du lot, avec un plafond de 3 m pour les entrées de cour uniques et de 5,5 m pour les entrées de cour doubles; - Introduire l'obligation d'aménager une certaine superficie d'espace paysagé entre deux entrées de cour côte à côte, espace qui pourra aussi être utilisé pour sortir de la voiture, au besoin; <p>Cette règle vise à diviser la surface inerte monolithique et à souligner visuellement qu'il ne s'agit pas d'une entrée de cour double, laquelle pourrait détonner parmi le reste de la rue.</p>
Allées piétonnières	<p>Les mêmes règles s'appliquent aux allées piétonnières qui relient la rue à la porte principale et à celles qui sont essentiellement parallèles à la rue et relient l'entrée de cour à la porte principale :</p>	<p>Les changements proposés élimineront ou réduiront la superficie servant à des allées piétonnières revêtues de matériaux inertes. Les allées piétonnières qui relient la porte principale à la ligne de lot donnant sur la rue ou le trottoir</p>

Objectif	Règles actuelles nouvelles normes d'aménagement pour les quartiers résidentiels urbains (secteur visé par la réglementation sur les aménagements intercalaires Il non compris dans la zone sous-jacente de quartiers établis) et <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250)	Stratégie proposée
	<p>Les allées piétonnières d'au plus 1,8 m de large sont permises quelle que soit la largeur du lot.</p> <p>Aucun espace n'est exigé entre une entrée de cour et une allée piétonnière reliant la rue ou le trottoir à la porte principale.</p>	<p>occupent une plus grande proportion de l'espace sur les lots étroits, espace qui serait autrement consacré à l'aménagement de finition.</p> <p>Là où l'aménagement intercalaire réduit la largeur des lots, ou là où le retrait de cour avant des lots contigus est plutôt court, il faudra laisser tomber des utilisations accessoires de la cour au profit de l'aménagement de finition.</p> <p>Il sera permis d'aménager une allée piétonnière ou un sentier à travers un aménagement de finition groupé, car le sol sous ce passage pourra toujours servir aux arbres, mais l'espace alors utilisé sera exclu de la superficie consacrée à l'aménagement de finition. Cette règle vise à préserver le caractère du paysage de rue composé d'aménagements de finition durant la nouvelle vague d'aménagement.</p> <p>Voici la stratégie proposée pour les allées piétonnières reliant la rue ou le trottoir à la porte principale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les interdire sur les lots étroits; l'entrée de cour et un sentier reliant cette dernière à la

Objectif	Règles actuelles nouvelles normes d'aménagement pour les quartiers résidentiels urbains (secteur visé par la réglementation sur les aménagements intercalaires Il non compris dans la zone sous-jacente de quartiers établis) et <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250)	Stratégie proposée
		<p>porte principale serviront d'accès piétonnier, excepté dans les cas ci-dessous;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'une allée est permise, elle peut traverser l'aménagement de finition groupé requis, mais sa superficie est exclue de la superficie de ce dernier; - Permettre les allées sur les lots où il n'y aura pas d'entrée de cour et là où on propose d'interdire les entrées de cour; - Continuer d'autoriser les allées sur la façade de terrain qui ne contient pas d'entrée de cour, dans le cas d'un terrain d'angle; - Interdire le stationnement sur une allée piétonnière ou une partie de cette allée.
<p>Diviser les surfaces inertes par des zones paysagées</p>	<p>Il n'existe actuellement aucune règle à cet égard.</p>	<p>Il est proposé d'exiger une bande paysagée entre les entrées de cour côte à côte qui longent une ligne de lot commune ou qui sont situées devant le mur mitoyen d'habitations contiguës sur un même lot, et de fixer une largeur minimale pour la bande paysagée végétale entre l'entrée de cour et l'allée piétonnière.</p>

Objectif	Règles actuelles nouvelles normes d'aménagement pour les quartiers résidentiels urbains (secteur visé par la réglementation sur les aménagements intercalaires II non compris dans la zone sous-jacente de quartiers établis) et <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250)	Stratégie proposée
Garages et abris d'auto	Les garages et abris d'auto attenants ne peuvent se situer plus près de la ligne de lot donnant sur la rue que le <i>mur avant</i> de l'habitation (lequel est souvent interprété comme étant le point le plus près de la rue sur n'importe quelle partie du mur de l'habitation, plutôt que la portion principale de la façade qui se trouve le plus près de la ligne de lot).	La façade de l'habitation devrait toujours être au premier plan par rapport à un garage ou à un abri d'auto. Il est proposé de réviser le règlement pour indiquer qu'un garage attenant ou un abri d'auto attenant doit être situé en retrait une distance minimale spécifiée (en mètres) par rapport à la portion de façade sur laquelle se trouve la porte principale.
Interdire les saillies dans l'aménagement de finition groupé	Les saillies dans les cours avant et latérale d'angle sont encadrées par l'article 65 du <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250). Celui-ci ne fait pas mention de l'aménagement de finition groupé minimal proposé, car il s'agit d'une nouvelle exigence.	Il est proposé d'ajouter une disposition interdisant les saillies au niveau du sol dans l'aménagement de finition groupé minimalement exigé pour la cour avant et la cour latérale d'angle.
Configuration de lot en drapeau pour habitations jumelées en longueur	Il n'existe actuellement aucune règle à cet égard.	Les exigences concernant les lots en drapeau introduites avec la zone sous-jacente de quartiers établis s'appliquent aussi dans le secteur visé par la réglementation sur les aménagements intercalaires II, bien que le libellé diffère. Celui-ci sera révisé pour le rendre identique aux exigences actuellement en vigueur dans la zone sous-jacente

Objectif	Règles actuelles nouvelles normes d'aménagement pour les quartiers résidentiels urbains (secteur visé par la réglementation sur les aménagements intercalaires Il non compris dans la zone sous-jacente de quartiers établis) et <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250)	Stratégie proposée
		<p>de quartiers établis, y compris la largeur minimale de lot exigée de 10 m.</p> <p>Le but est de conserver la largeur minimale de 3 m pour la façade, mais de réduire la largeur minimale de la partie représentant le mât à 1,5 m. Le lot dont l'habitation sera située dans la cour avant la plus près de la ligne de lot donnant sur la rue devra également respecter une largeur d'au moins 1,5 m. Une emprise est requise à ces endroits. Ces exigences permettent à l'habitation la plus près de la ligne de lot donnant sur la rue d'avoir des fenêtres, puisque celles-ci doivent se trouver à 3 m des lignes de lot.</p>
<p>Hauteur maximale dans la zone R3W du Vieil Ottawa-Est</p>	<p>La hauteur maximale d'un triplex muni d'un toit plat est de 10 m, et celle d'un triplex muni d'un toit à double pente est de 11 m. Cependant, la sous-zone R3W exige un maximum de 8 m.</p>	<p>Cette question a été soulevée lors de l'audience de la Commission des affaires municipales de l'Ontario (CAMO) pour la phase 2 de l'Étude sur les aménagements intercalaires, concernant les points d'intérêts pour le Vieil Ottawa-Est. La CAMO est donc au courant de la question.</p> <p>Il est recommandé de modifier la hauteur maximale des triplex dans la zone R3W pour qu'elle soit de 10 ou 11 m selon le type de toit.</p>

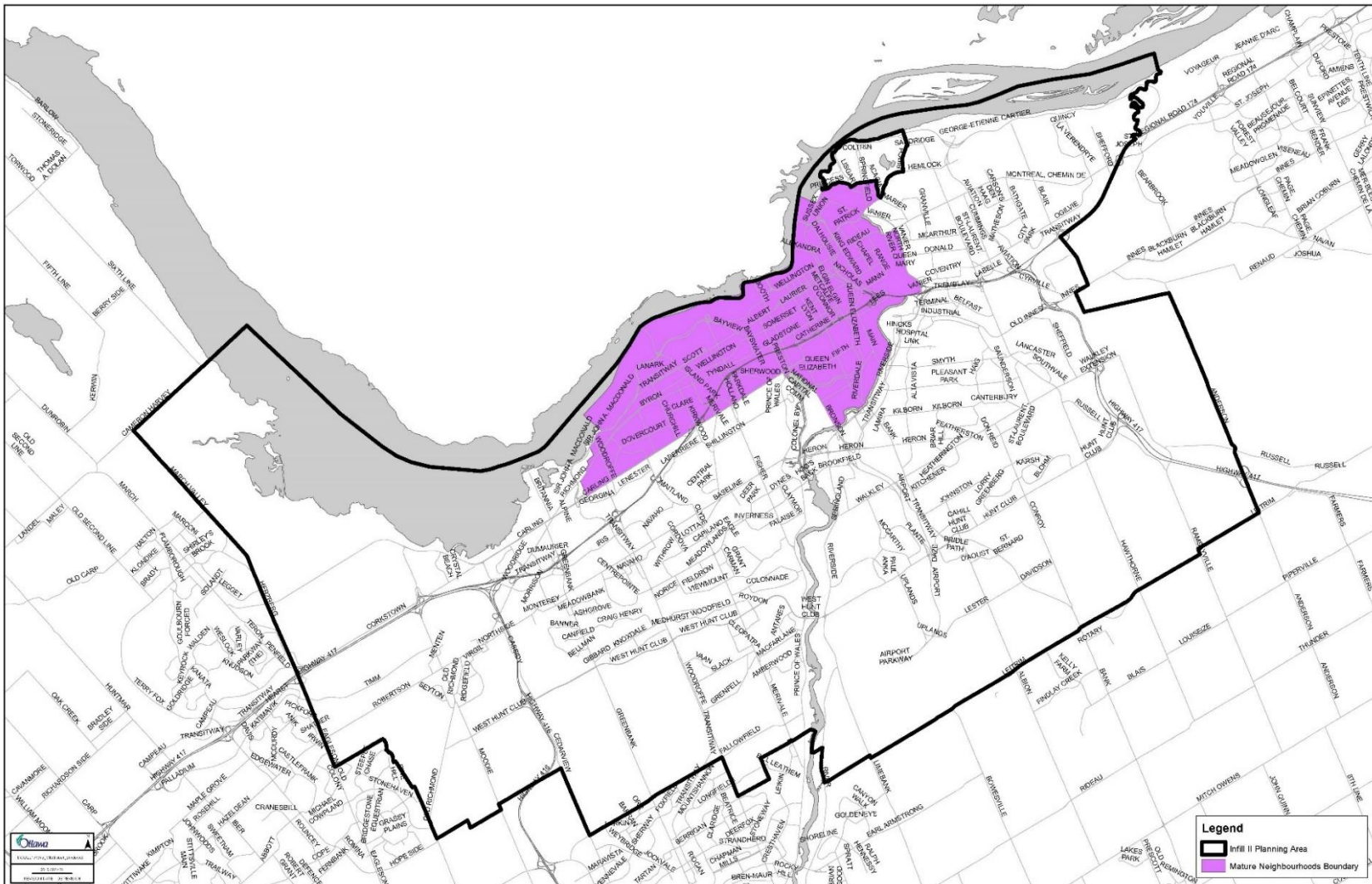
Tableau 3 – Changements proposés aux nouvelles normes d'aménagement (réglementation sur les aménagements intercalaires II) qui concernent les terrains résidentiels dans la zone sous-jacente de quartiers établis et dans le secteur visé par la réglementation sur les aménagements intercalaires II

Objectif	Nouvelles normes d'aménagements pour les quartiers urbains résidentiels (réglementation sur les aménagements intercalaires II)	Stratégie proposée
<p>Éviter que l'aménagement de finition entre une maison et la rue soit remplacé par une terrasse sur le toit</p>	<p>Les terrasses sur le toit sont permises en tant qu'aires d'agrément. Toutefois, elles ne peuvent évidemment pas remplacer la fonction et l'intention de l'aménagement de finition groupé minimalement exigé sur les cours avant et latérale d'angle.</p>	<p>La création d'une terrasse sur le toit n'élimine en aucun cas l'exigence concernant la superficie minimale des cours avant et latérale d'angle qui doit être recouverte d'un aménagement de finition groupé.</p> <p>L'aménagement de finition entre une habitation et la rue a pour fonction de séparer ces deux éléments, pour des raisons de sécurité et de réduction du bruit. Il ne constitue pas seulement une aire d'agrément.</p>
<p>Saillies dans la cour arrière</p>	<p>Un balcon ne peut présenter une saillie dans la cour arrière des lots dont la profondeur est de 30 m ou moins. Cette règle vise à interdire les balcons dans la cour arrière des lots mesurant moins de 100 pi de profondeur, soit moins de 30,48 m, ce qui est supérieur à 30 m. Par conséquent, l'intention de la règle de s'appliquer aux lots ayant la profondeur courante de 100 pi n'est pas respectée.</p> <p>Une fenêtre en baie peut présenter une saillie maximale de 0,5 m dans les cours des lots dont la profondeur est de 30 m ou moins.</p>	<p>Il est proposé de modifier les dispositions sur les saillies des balcons et des fenêtres en baie pour qu'elles s'appliquent aux lots dont la profondeur est de 31 m ou moins.</p> <p>Le personnel des Services du Code du bâtiment a noté que sauf de très rares exceptions, il faut obtenir une dérogation mineure pour prolonger une terrasse dans la cour arrière lorsqu'elle est au même niveau que le plancher du rez-de-chaussée, mais qu'elle se trouve à plus de 0,6 m du sol. Il devrait être permis de prolonger une terrasse se trouvant au niveau du plancher du rez-de-chaussée.</p> <p>Il est donc recommandé de permettre le prolongement de la terrasse dans la cour arrière même si elle fait plus de</p>

Objectif	Nouvelles normes d'aménagements pour les quartiers urbains résidentiels (réglementation sur les aménagements intercalaires II)	Stratégie proposée
		0,6 m de hauteur, à condition qu'elle ne dépasse pas le niveau du plancher du rez-de-chaussée qui y donne accès.
Issues d'urgence (escaliers en lacet)	L'article 65 restreint à 1,5 m la saillie des issues de secours dans une cour, y compris des escaliers en lacet. Cette saillie est cependant insuffisante pour ces derniers.	Il est proposé de permettre aux escaliers en lacet et aux paliers d'au plus 1 m ² d'avoir une saillie de 2,2 m dans la cour arrière lorsqu'ils doivent servir d'issue pour les logements situés au deuxième étage ou à des étages supérieurs.
Exiger un espace libre commun le long des lignes de lot arrière communes d'un pâté de maisons	Le libellé dans la réglementation sur les aménagements intercalaires II diffère de celui utilisé pour la zone sous-jacente de quartiers établis et n'assure pas le respect de son intention, qui est d'exiger une cour intérieure libre de toute habitation et de tout bâtiment accessoire. Une telle cour est obligatoire sur un terrain d'angle où au moins un logement donne sur une rue et qu'au moins un autre logement donne sur l'autre rue. Cette règle vise à compléter les espaces libres communs formés par les cours arrière d'un pâté de maisons. Avec le libellé actuel, la règle peut donner lieu à de très légers retraits de cour arrière plutôt qu'à une cour intérieure d'au moins 150 m ² .	Il est proposé de modifier le libellé des nouvelles normes d'aménagement pour veiller à ce qu'elles s'harmonisent avec les règles similaires en vigueur dans la zone sous-jacente de quartiers établis et qu'elles se traduisent par la cour intérieure voulue.

Objectif	Nouvelles normes d'aménagements pour les quartiers urbains résidentiels (réglementation sur les aménagements intercalaires II)	Stratégie proposée
<p>Retrait de la cour latérale intérieure dans la zone R1</p>	<p>Le libellé actuel du paragraphe 155 (7) sur la zone R1 exige un retrait combiné de cour latérale intérieure extrêmement grand dès que le lot a une largeur de 36 m. Ainsi, l'exigence d'un retrait de 3 m sur un lot de 35,9 m de large passe à 14,4 m sur un lot de 36 m de large, alors que la largeur n'a augmenté que de 0,1 m.</p> <p>L'établissement de retraits de cour latérale intérieure minimaux visait à ce que le retrait augmente progressivement en fonction de la largeur du lot, et non à ce que le maximum de 40 % de la largeur du lot s'applique à tous les lots d'au moins 36 m de large.</p>	<p>Il convient de réviser le libellé pour indiquer que le retrait combiné minimal pour la cour latérale intérieure augmente de 1 m pour chaque mètre supplémentaire de largeur de lot, jusqu'à un maximum de 40 % de la largeur du lot.</p>
<p>Ajouter d'autres dispositions relatives aux retraits de cour arrière pour la zone R1</p>	<p>Il n'existe actuellement aucune règle à cet égard.</p>	<p>L'aménagement d'habitations isolées sur des terrains d'angle en zone R1 n'est encadré par aucune disposition sur les retraits de cour arrière accrus. Cette omission n'était pas voulue et doit être corrigée, du fait que la cour arrière est la cour à l'opposé de la cour avant.</p>

Annexe A – Carte des limites de la zone sous-jacente de quartiers établis et des nouvelles normes d'aménagement pour les utilisations résidentielles dans les quartiers urbains (réglementation sur les aménagements intercalaires II)

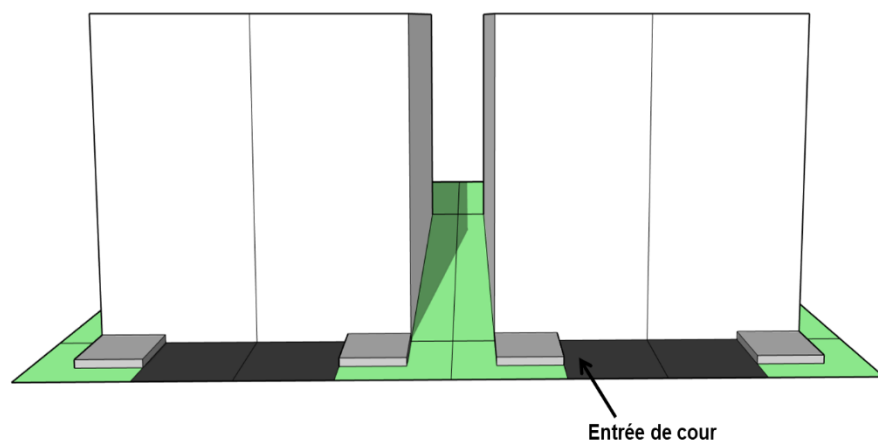


Annexe B – Croquis avant et après – Lots résidentiels de la zone sous-jacente de quartiers établis

1. Deux habitations jumelées sur des lots étroits avec un retrait de cour avant de 3 m

Avant

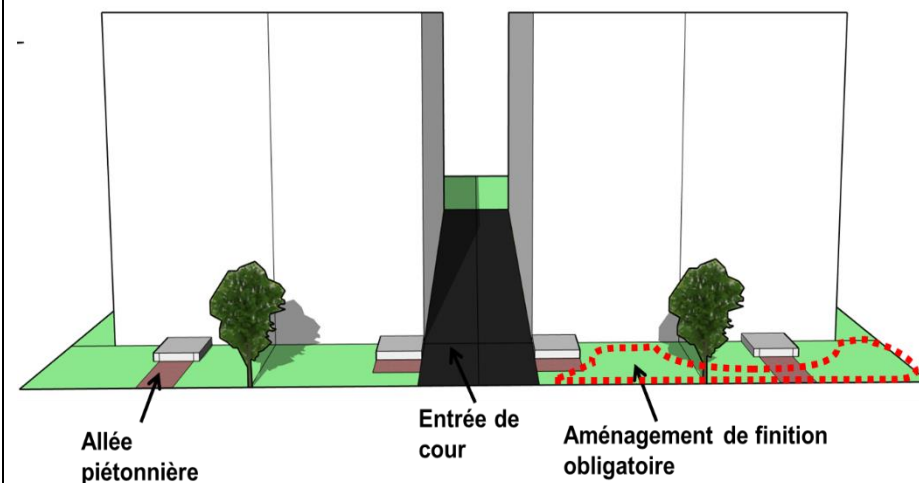
Chacun des quatre logements principaux possède une entrée de cour privée et une saillie de taille moyenne, ce qui laisse très peu de place pour un aménagement de finition dans la cour avant et seulement de fines bandes le long des lignes de lot extérieures.



Après

Les deux habitations jumelées se trouvent sur des lots étroits où une entrée de cour privée est interdite, et où il est plutôt exigé d'aménager un stationnement dans la cour arrière ou la cour latérale, accessible par une entrée de cour commune. Deux des logements sont reliés à la rue par une allée piétonnière, et les deux logements contigus à l'entrée de cour commune y sont reliés par un sentier.

Ces modifications laissent plus d'espace dans la cour avant pour l'aménagement de finition et pour des terrains avant communs qui, lorsque combinés et accolés à la ligne de lot donnant sur la rue, suffisent pour accueillir un arbre.

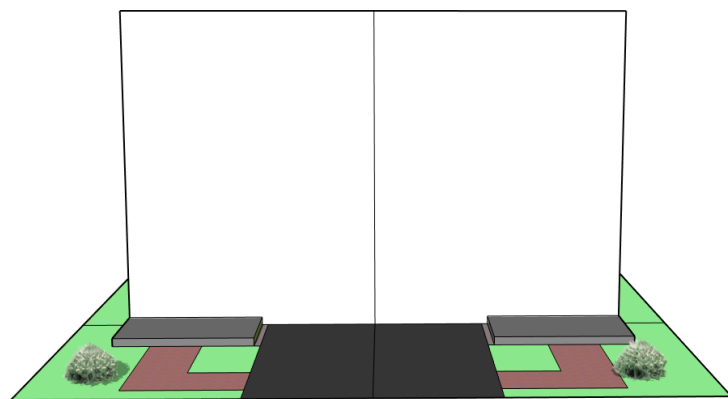


2. Une habitation jumelée sur deux lots avec un retrait de cour avant de 6 m, où il est permis d'aménager une entrée de cour unique privée pour chaque logement

Avant

Une habitation jumelée dont chaque logement a droit à une entrée de cour unique d'au plus 2,75 m de large. Les entrées de cour côte à côte ressemblent à une entrée de cour double, ce qui crée une grosse masse monolithique inerte dans la cour avant sur les lots d'une telle étroitesse. Cette conception détonne dans bien des paysages de rue.

Les allées piétonnières privées sont permises, mais celles illustrées ici sont beaucoup plus larges et étendues que nécessaire.



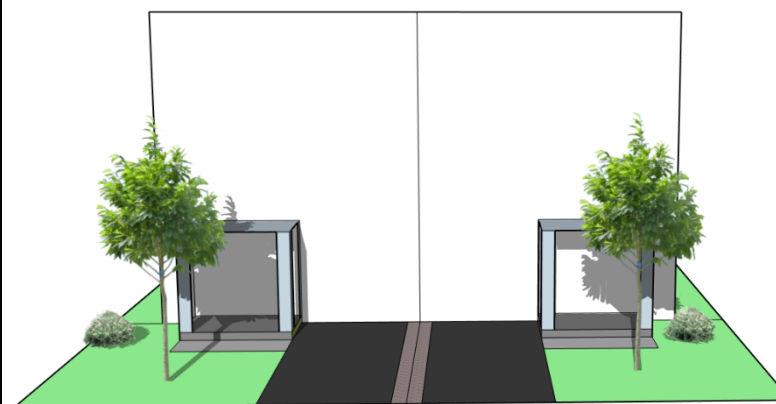
Allée piétonnière

Entrée de cour

Après

Une habitation jumelée possédant des entrées de cour côte à côte, d'une largeur inférieure à 2,75 m et séparées par une bande tampon paysagée, ce qui indique visuellement que ce sont deux entrées de cour privées menant chacune à un logement.

Les allées piétonnières privées sont interdites, car l'entrée de cour fournit l'accès aux voitures et aux piétons. Il est permis d'aménager un sentier reliant l'entrée de cour à la porte principale; celui-ci doit respecter une largeur maximale réduite, mais adaptée à un fauteuil roulant manuel ou à une poussette double. La saillie est quelque peu réduite. Cette conception permet la plantation d'un arbre de taille moyenne devant chacune des habitations.



Sentier

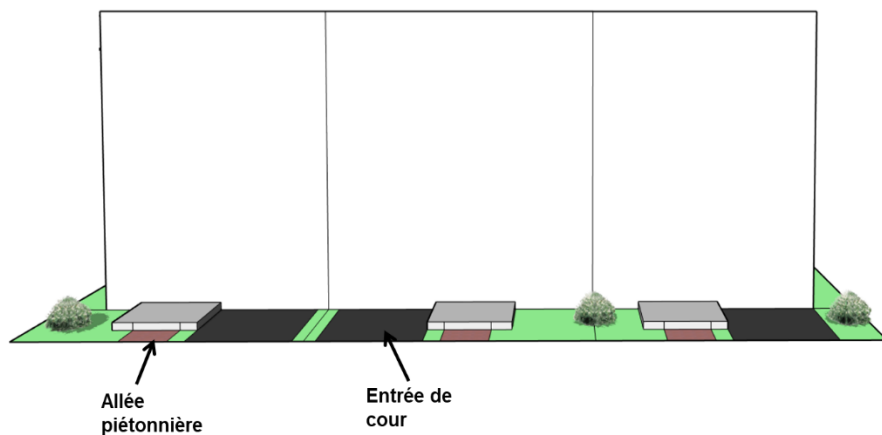
Entrée de cour

aménagement de
n obligatoire

3. Trois habitations en rangée sur des lots avec un retrait de cour avant de 3 m, où il est permis d'aménager une entrée de cour privée de 2,75 m et une allée piétonnière privée

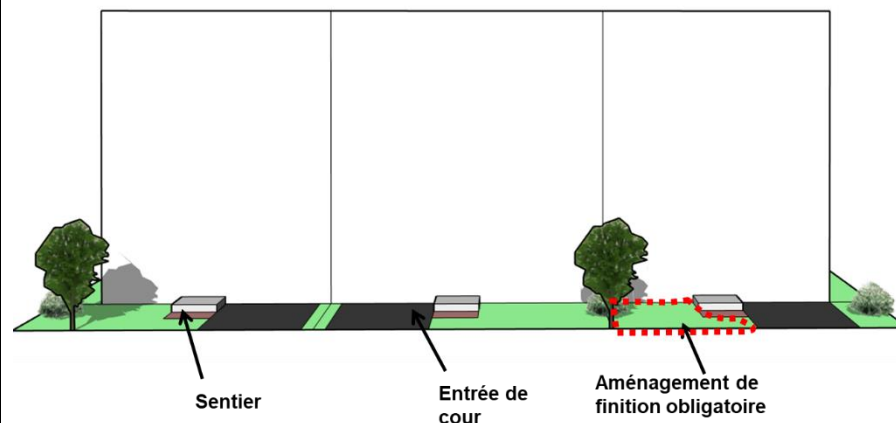
Avant

Chaque habitation en rangée a un retrait de cour avant de 3 m. Il est permis d'aménager une entrée de cour d'au plus 2,75 m de large, une allée piétonnière de 1,25 m et des saillies de n'importe quelle taille, ce qui laisse une superficie minimale pour l'aménagement de finition et aucun espace pour planter un arbre, quel qu'il soit. Un aménagement de finition doit séparer l'allée piétonnière de l'entrée de cour.



Après

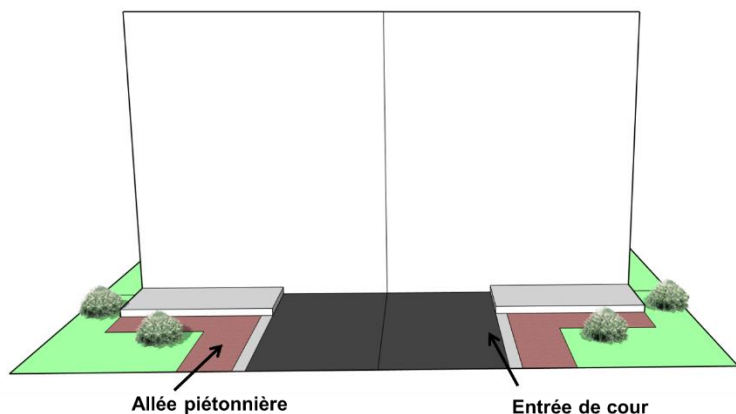
Chaque habitation en rangée a un retrait de cour avant de 3 m. Il est permis d'aménager une entrée de cour d'au plus 2,75 m de large, mais pas d'allée piétonnière reliant la rue ou le trottoir à la porte principale. Un sentier d'une largeur de 1,2 m est permis entre l'entrée de cour et la porte principale, ainsi qu'une petite saillie pour accéder à cette porte. Un aménagement de finition doit séparer l'allée piétonnière de l'entrée de cour.



4. Une habitation jumelée sur un lot avec un retrait de cour avant de 6 m, où il est permis d'aménager une entrée de cour d'au plus 3 m de large

Avant

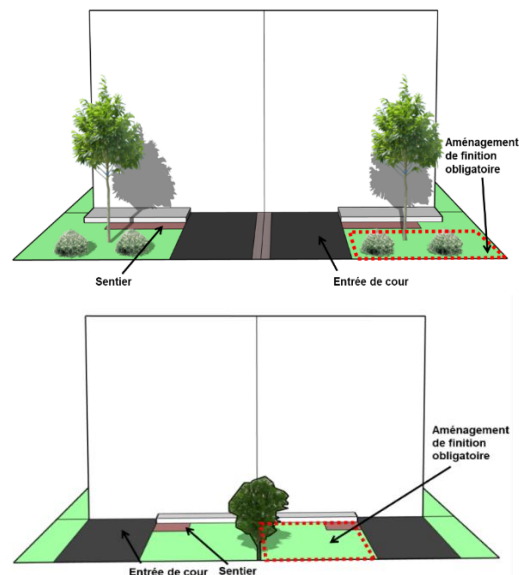
Une habitation jumelée dont chaque logement a droit à une entrée de cour unique de 3 m de large. Les entrées de cour côte à côte ressemblent à une entrée de cour double de 6 m, alors que celle-ci ne compose pas le caractère dominant du paysage de rue. Deux allées piétonnières de 1,25 m menant à la ligne de lot qui donne sur la rue sont permises (une par logement), mais elles doivent être séparées des entrées de cour.



Après

Soit une habitation jumelée avec des entrées de cour uniques privées de 3 m placées côte à côte, mais séparées par une bande paysagée, sans allée piétonnière, mais avec un sentier de maximum largeur de 1,2 mètres étroit reliant l'entrée de cour à un palier de taille similaire à celle des paliers du croquis « Avant » ; soit une habitation jumelée avec des entrées de cour de chaque côté, où la bande paysagée végétale le long de la ligne de lot latérale est exclue de l'aménagement de finition groupé.

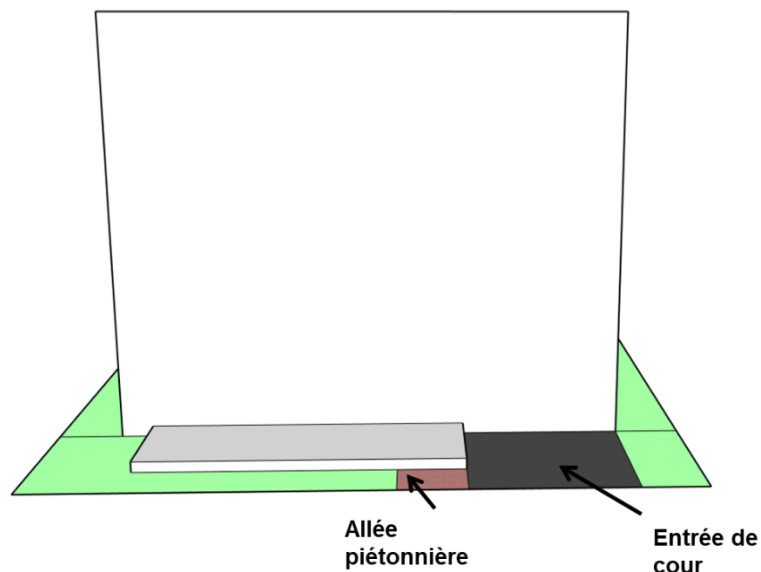
L'absence d'allée piétonnière menant à la ligne de lot qui donne sur la rue laisse un espace suffisant pour l'aménagement de finition dans la cour avant et pour la plantation d'un arbre de taille moyenne sur chacun des deux lots dans le premier exemple, ou d'au moins un arbre à la jonction des cours avant contiguës du deuxième exemple.



5. Une habitation isolée sur un lot de largeur moyenne, avec une entrée de cour unique et une allée menant à la rue

Avant

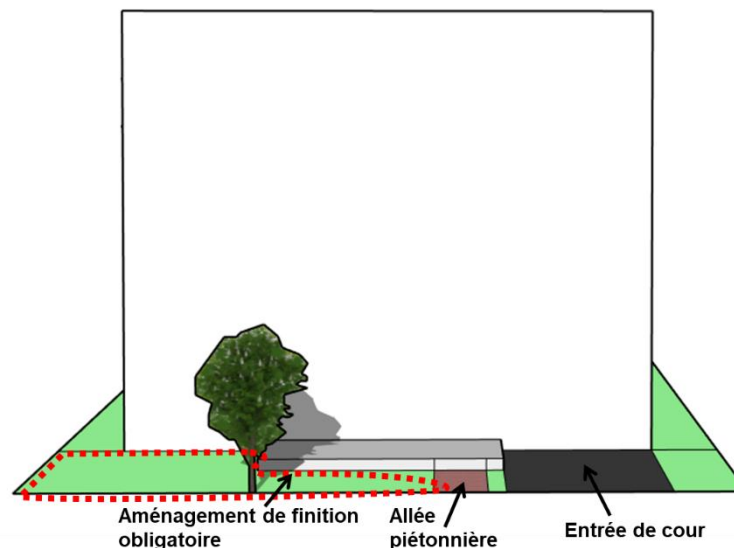
Il est permis d'aménager une large entrée de cour et une large allée piétonnière, ce qui laisse trop peu d'espace pour un aménagement de finition. Il n'y a pas non plus la place de planter un arbre.



Après

Une habitation isolée avec un retrait de cour avant de 3 m ainsi qu'une entrée de cour et une allée piétonnière de largeur maximale réduite qui sont séparées par une bande paysagée végétale.

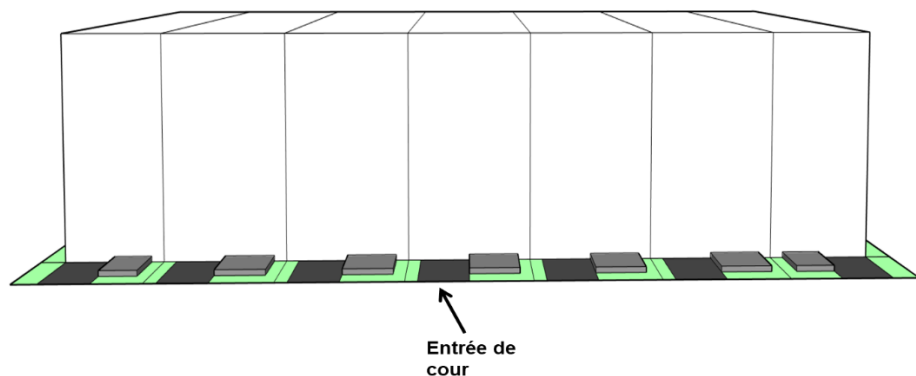
Avec les changements proposés, il ne manquerait que 1 m² pour pouvoir planter un petit arbre dans l'espace réservé à l'aménagement de finition. Un tel arbre pourra néanmoins être planté si on accole l'aménagement de finition à la ligne de lot donnant sur la rue : le faible volume de terre manquant est obtenu dans l'emprise.



6. Sept habitations en rangée avec un retrait de cour avant de 3 m et deux entrées de cour communes situées aux extrémités de la rangée

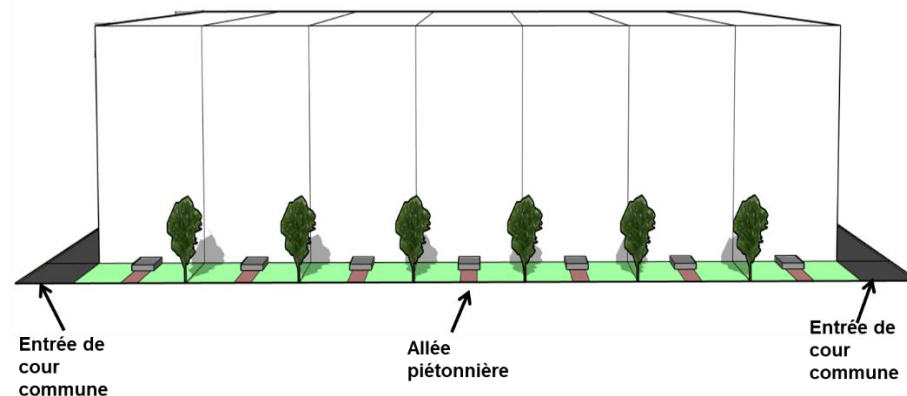
Avant

Sept habitations en rangée sur des lots de 6 m de large où il est permis d'aménager des entrées de cour uniques privées ainsi que des allées piétonnières reliant la rue ou le trottoir à chaque porte (non illustrées). Avec les entrées de cour et les saillies, il ne reste que très peu d'espace dans la cour pour un aménagement de finition. Aucun arbre ne peut survivre le long de la façade donnant sur la rue.



Après

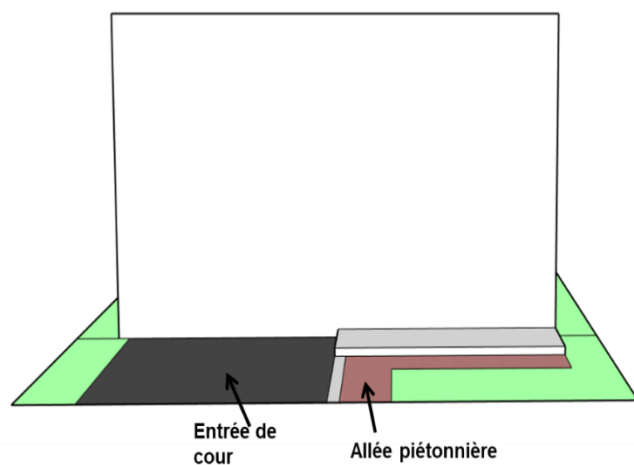
Les habitations en rangée sur des lots d'une largeur inférieure à 7 m ne peuvent avoir d'entrée de cour privée. La plus grande partie de la cour avant peut ainsi se composer d'un aménagement de finition et d'une allée piétonnière de largeur réduite. Même s'il n'est pas possible de planter un arbre vu la profondeur de la cour (3 m), l'exigence d'accoler l'aménagement de finition à la ligne de lot donnant sur la rue assure un volume de terre suffisant pour la survie d'un arbre de rue dans l'emprise.



7. Une habitation isolée sur un lot large avec une entrée de cour double, là où celle-ci compose le modèle dominant le long de la rue

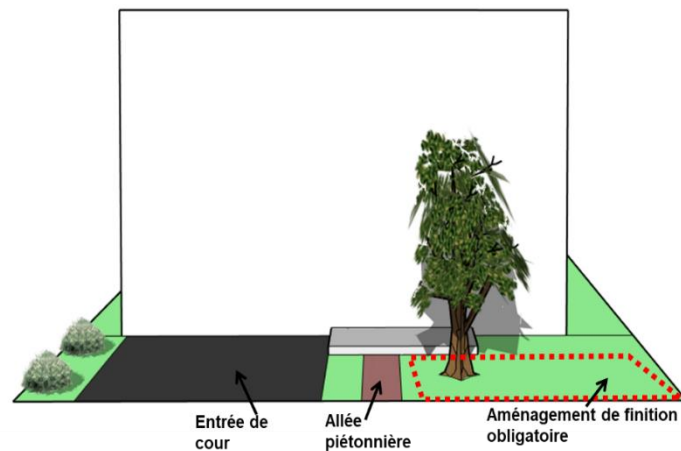
Avant

Une entrée de cour double et une allée piétonnière contiguë menant à une grande saillie dont l'avant est revêtu de matériaux inertes laissent peu de place pour un aménagement de finition dans la cour avant.



Après

Une entrée de cour double et une allée piétonnière de largeur réduite séparées par un aménagement de finition obligatoire laissent suffisamment d'espace pour plusieurs arbres ou pour un gros arbre.

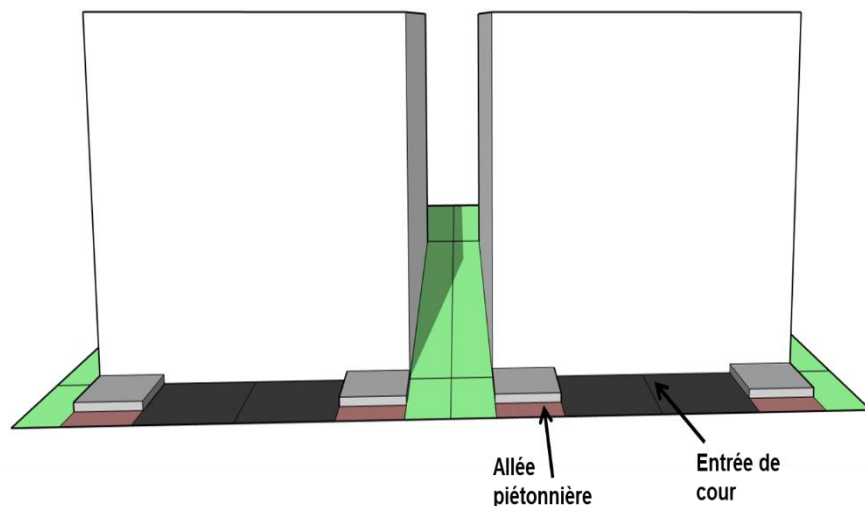


Annexe C – Croquis avant et après – Lots résidentiels dans les zones R1 à R4 du secteur visé par la réglementation sur les aménagements intercalaires II à l'intérieur de la Ceinture de verdure (hors de la zone sous-jacente de quartiers établis)

1. Deux habitations jumelées sur des lots étroits avec un retrait de cour avant de 3 m

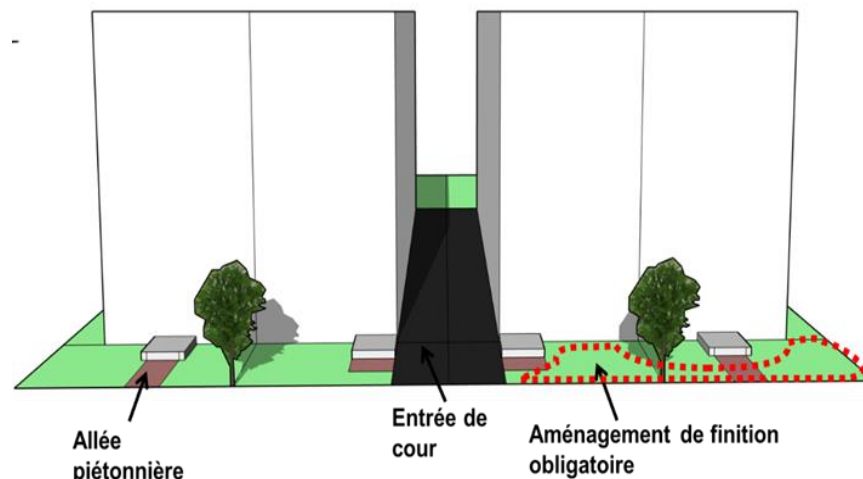
Avant

Chacun des quatre logements principaux possède une entrée de cour privée mesurant 2,6 m multipliés par la profondeur de la cour ou 50 % de la superficie de la cour, selon la valeur la plus grande, une allée piétonnière privée d'au plus 1,8 m contiguë à l'entrée de cour et une saillie de taille moyenne, ce qui laisse très peu de place pour un aménagement de finition dans la cour avant et seulement de fines bandes le long des lignes de lot extérieures.



Après

Les deux habitations jumelées se trouvent sur des lots étroits où une entrée de cour privée est interdite, et où il est plutôt exigé d'aménager un stationnement dans la cour arrière ou la cour latérale, accessible par une entrée de cour commune de 3 m. Deux des logements sont reliés à la rue par une allée piétonnière d'au plus 1,2 m, et les deux logements contigus à l'entrée de cour commune y sont reliés par un sentier de 1,2 m de large. Ces modifications laissent plus d'espace dans la cour avant pour l'aménagement de finition et pour des terrains avant communs qui, lorsque combinés et accolés à la ligne de lot donnant sur la rue, suffisent à accueillir un arbre.

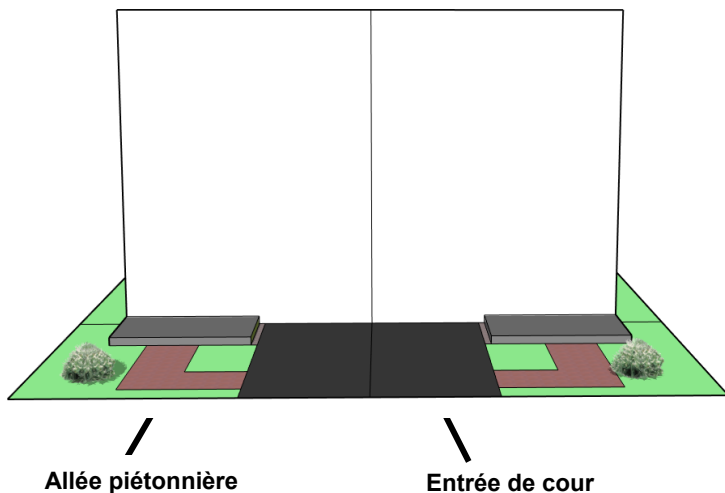


2. Une habitation jumelée sur deux lots avec un retrait de cour avant de 6 m, où il est permis d'aménager une entrée de cour unique privée pour chaque logement

Avant

Une habitation jumelée dont chaque logement a droit à une entrée de cour unique mesurant au maximum 2,6 m multipliés par la profondeur de la cour ou 50 % de la superficie de la cour, selon la valeur la plus grande. Les entrées de cour côte à côte ressemblent à une entrée de cour double, ce qui crée une grosse masse monolithique inerte dans la cour avant sur les lots d'une telle étroitesse. Cette conception détonne dans bien des paysages de rue.

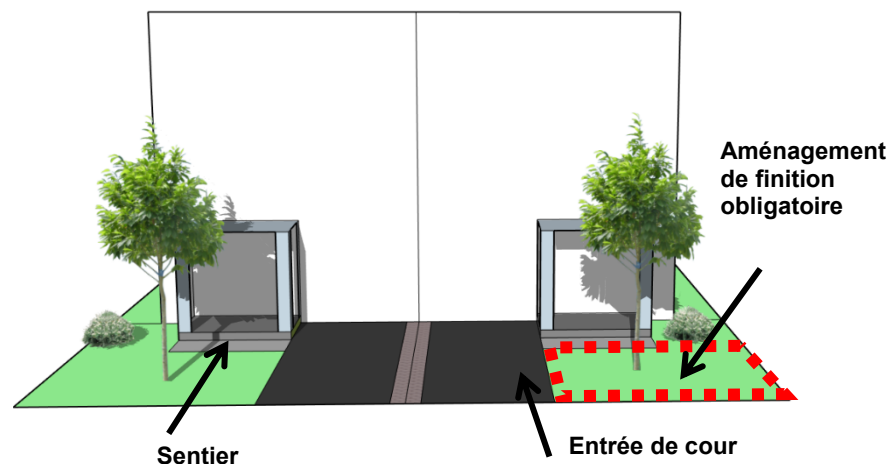
Les allées piétonnières privées sont permises, mais celles illustrées ici sont beaucoup plus larges et étendues que nécessaire.



Après

Une habitation jumelée possédant des entrées de cour côte à côte à côté d'une largeur de 3 m et séparées par une bande tampon paysagée, ce qui indique visuellement que ce sont deux entrées de cour privées menant chacune à un logement.

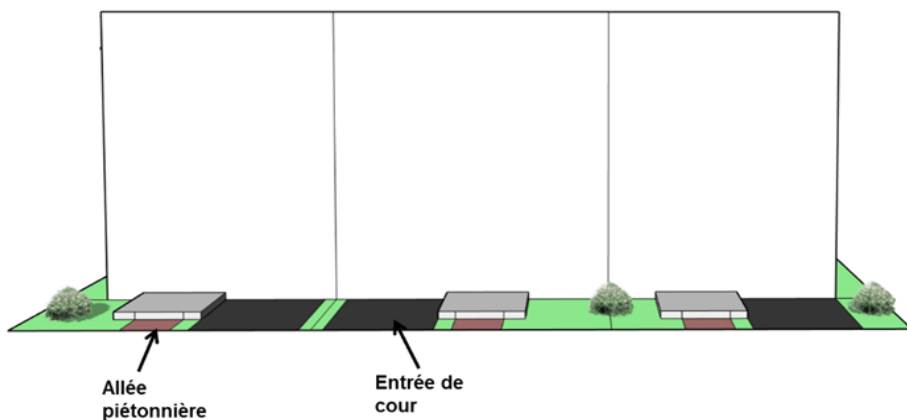
Les allées piétonnières privées sont interdites, car l'entrée de cour fournit l'accès aux voitures et aux piétons. Il est permis d'aménager un sentier reliant l'entrée de cour à la porte principale; celui-ci doit respecter une largeur maximale réduite, mais adaptée à un fauteuil roulant manuel ou à une poussette double. La saillie est quelque peu réduite. Cette conception permet la plantation d'un arbre de taille moyenne devant chacune des habitations.



3. Trois habitations en rangée sur des lots avec un retrait de cour avant de 3 m, où il est permis d'aménager une entrée de cour privée de 2,75 m et une allée piétonnière privée

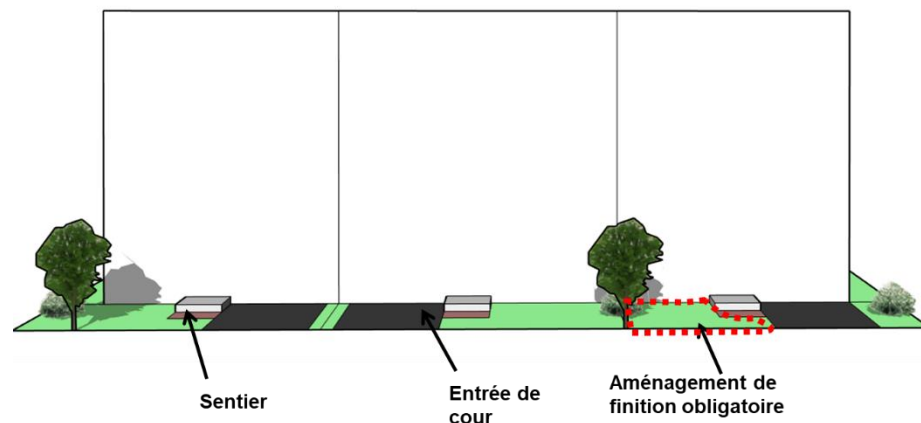
Avant

Chaque habitation en rangée a un retrait de cour avant de 3 m. Il est permis d'aménager une entrée de cour mesurant 2,6 m multipliés par la profondeur de la cour ou 50 % de la superficie de la cour, selon la valeur la plus grande, une allée piétonnière de 1,8 m à côté de l'entrée de cour, et des saillies de n'importe quelle taille, ce qui laisse une superficie minimale pour l'aménagement de finition et aucun espace pour planter un arbre, quel qu'il soit.

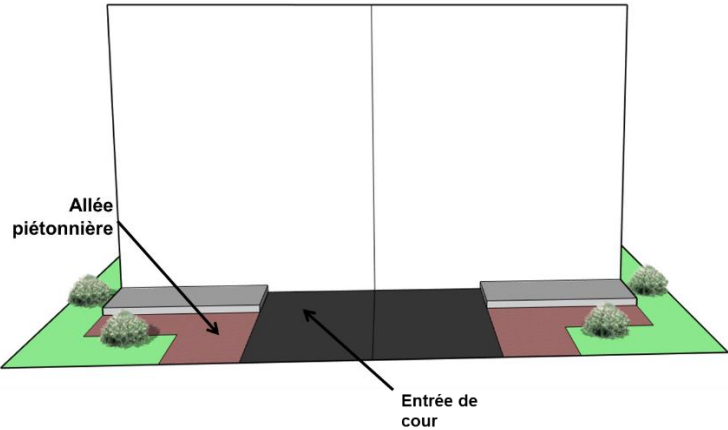
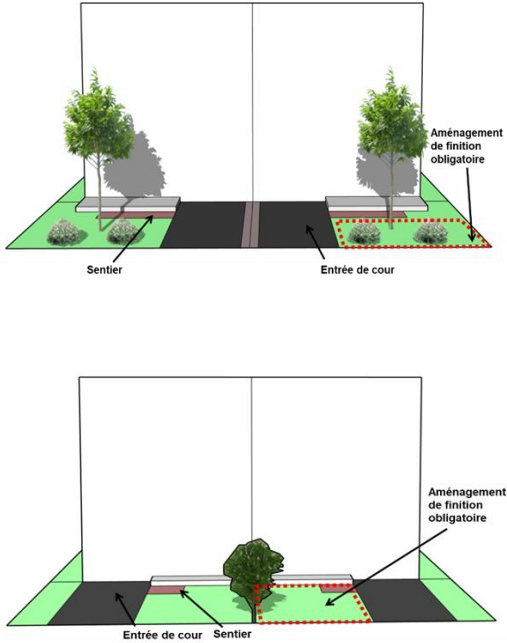


Après

Chaque habitation en rangée a un retrait de cour avant de 3 m. Il est permis d'aménager une entrée de cour d'au plus 2,75 m de large, mais pas d'allée piétonnière reliant la rue ou le trottoir à la porte principale. Un sentier de largeur réduite est permis entre l'entrée de cour et la porte principale, ainsi qu'une petite saillie pour accéder à cette porte.



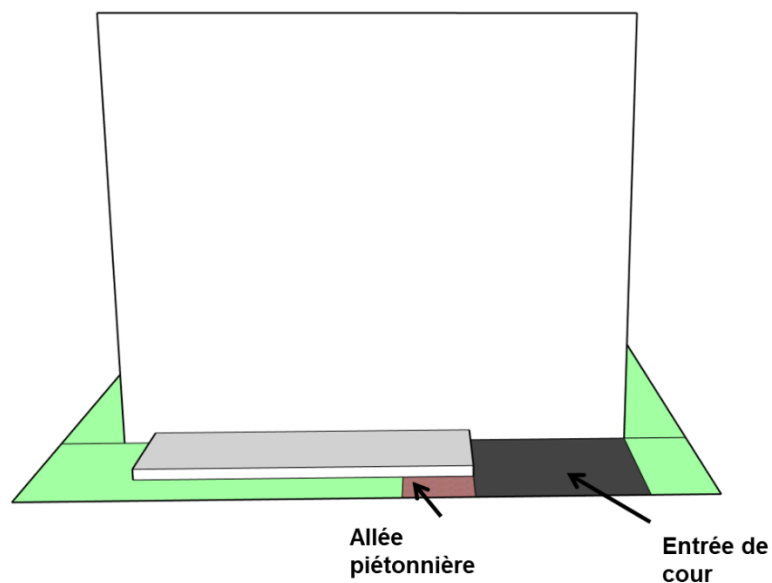
4. Une habitation jumelée sur un lot avec un retrait de cour avant de 6 m, où il est permis d'aménager une entrée de cour d'au plus 3 m de large

<p>Avant</p> <p>Une habitation jumelée dont chaque logement a droit à une entrée de cour de 3 m de large. Les entrées de cour côte à côte ressemblent à une entrée de cour double de 6 m, alors que celle-ci ne compose pas le caractère dominant du paysage de rue. Deux allées piétonnières de 1,8 m menant à la ligne de lot qui donne sur la rue sont permises (une par logement), et elles peuvent être contiguës aux entrées de cour.</p> 	<p>Après</p> <p>Soit une habitation jumelée avec des entrées de cour uniques privées de 3 m placées côte à côte, mais séparées par une bande paysagée, sans allée piétonnière, mais avec un sentier étroit d'au plus 1,2 m reliant l'entrée de cour à un palier de taille similaire à celle des paliers du croquis « Avant »; soit une habitation jumelée avec des entrées de cour de chaque côté, où la bande paysagée végétale le long de la ligne de lot latérale est exclue de l'aménagement de finition groupé. L'absence d'allée piétonnière menant à la ligne de lot qui donne sur la rue laisse un espace suffisant pour l'aménagement de finition dans la cour avant et pour la plantation d'un arbre de taille moyenne sur chacun des deux lots dans le premier exemple, ou d'au moins un arbre à la jonction des cours avant contiguës du deuxième exemple.</p> 
---	---

5. Une habitation isolée sur un lot de largeur moyenne, avec une entrée de cour unique et une allée menant à la rue

Avant

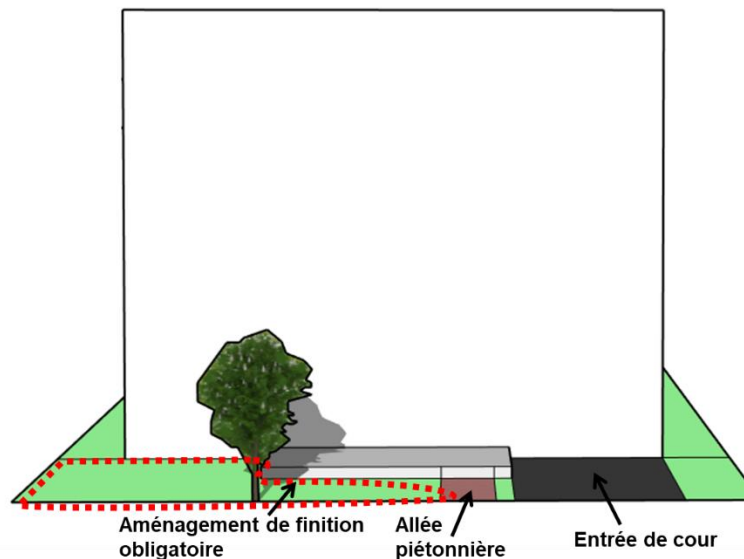
Il est permis d'aménager une large entrée de cour et une large allée piétonnière, ce qui laisse trop peu d'espace pour un aménagement de finition. Il n'y a pas non plus la place de planter un arbre.



Après

Une habitation isolée avec un retrait de cour avant de 3 m ainsi qu'une entrée de cour et une allée piétonnière de largeur maximale réduite qui sont séparées par une bande paysagée végétale.

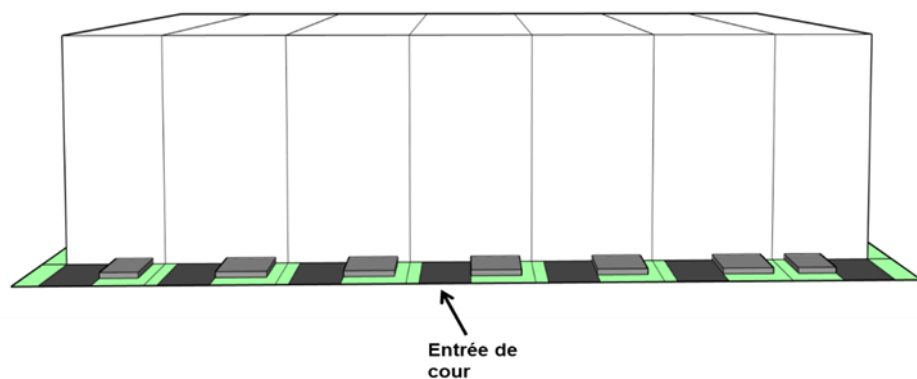
Avec les changements proposés, il ne manquerait que 1 m² pour pouvoir planter un petit arbre dans l'espace réservé à l'aménagement de finition. Un tel arbre pourra néanmoins être planté si on accole l'aménagement de finition à la ligne de lot donnant sur la rue : le faible volume de terre manquant est obtenu dans l'emprise.



6. Sept habitations en rangée avec un retrait de cour avant de 3 m et deux entrées de cour communes situées aux extrémités de la rangée

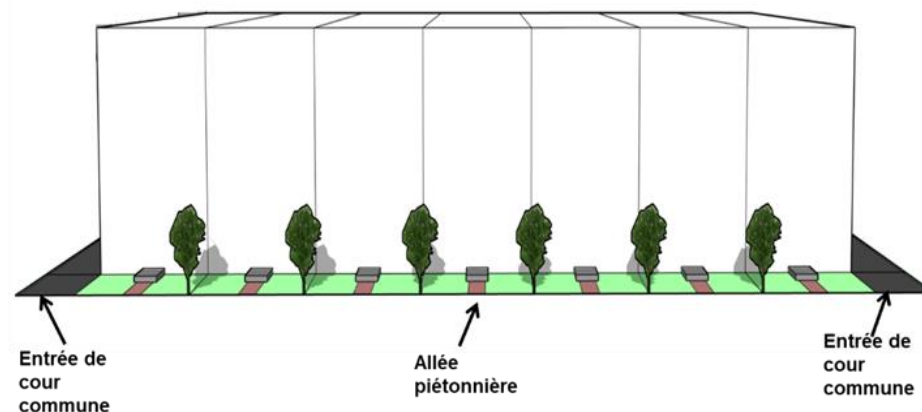
Avant

Sept habitations en rangée sur des lots d'au plus 7 m de large où il est permis d'aménager des entrées de cour privées mesurant au maximum 2,6 m multipliés par la profondeur de la cour ou 50 % de la superficie de la cour, selon la valeur la plus grande, ainsi que des allées piétonnières d'au plus 1,8 m reliant la rue ou le trottoir à chaque porte (non illustrées). Avec les entrées de cour et les saillies, il ne reste que très peu d'espace dans la cour pour un aménagement de finition. Aucun arbre ne peut survivre le long de la façade donnant sur la rue.



Après

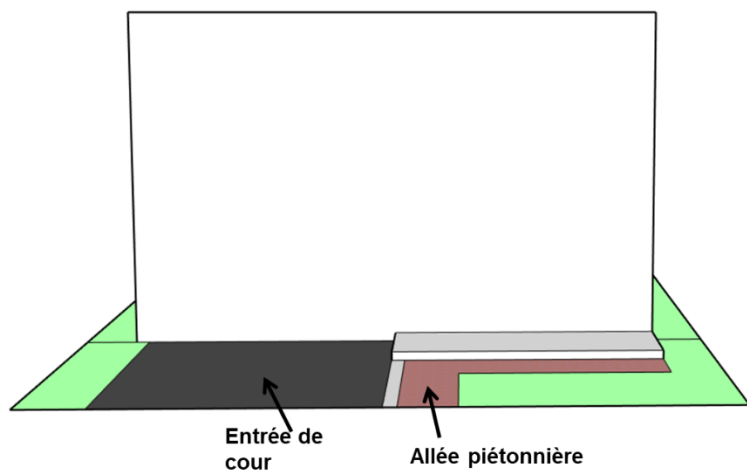
Les habitations en rangée sur des lots d'une largeur inférieure à 7 m ne peuvent avoir d'entrée de cour privée. La plus grande partie de la cour avant peut ainsi se composer d'un aménagement de finition et d'une allée piétonnière de largeur réduite de 1,2 m. Même s'il n'est pas possible de planter un arbre vu la profondeur de la cour (3 m), l'exigence d'accoler l'aménagement de finition à la ligne de lot donnant sur la rue assure un volume de terre suffisant pour la survie d'un arbre de rue dans l'emprise.



7. Une habitation isolée sur un lot large avec une entrée de cour double, là où celle-ci compose le modèle dominant le long de la rue

Avant

Une entrée de cour double et une allée piétonnière contiguë menant à une grande saillie dont l'avant est revêtu de matériaux inertes laissent peu de place pour un aménagement de finition dans la cour avant.



Après

Une entrée de cour double et une allée piétonnière de largeur réduite séparées par un aménagement de finition obligatoire laissent suffisamment d'espace pour plusieurs arbres ou pour un gros arbre.

