

Administration (articles 1-9)

Titre

1. Règlement de zonage de la Ville d'Ottawa

Observation du Règlement de zonage

2. Nul n'a le droit d'utiliser un bien-fonds, de bâtir, d'installer, de modifier, d'agrandir ou d'utiliser un bâtiment dans les limites du territoire de la Ville d'Ottawa, sauf en observant entièrement toutes les dispositions du présent règlement.

Non-conformité et non-observation

3. Les exigences suivantes s'appliquent aux biens-fonds ou bâtiments qui ne sont pas conformes légalement au présent règlement :
 - (1) Quiconque peut construire un rajout à un bâtiment principal existant, un nouveau bâtiment accessoire ou un rajout à un bâtiment accessoire sur un bien-fonds qui n'est pas conforme aux exigences en matière de largeur ou de superficie de lot si :
 - (a) le rajout ou le nouveau bâtiment accessoire est conforme à toutes les autres dispositions du présent règlement et si
 - (b) aucun logement, logement surdimensionné, chambre ou logement supplémentaire n'est créé (Règlement 2018-206) (Règlement 2023-435)
 - (2) Une utilisation principale autorisée, dans un bâtiment ou sur un lot qui n'est pas conforme aux dispositions réglementaires du présent règlement, peut être changée à une autre utilisation permise sans la nécessité d'obtenir une dérogation mineure auprès du Comité de dérogation pourvu que les dispositions réglementaires ne soient pas plus restrictives pour la nouvelle utilisation. (Règlement 2018-155)
 - (3) La construction d'un rajout à un bâtiment ou à une saillie permise dans une cour d'un bâtiment qui n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement est permise sans la nécessité d'obtenir une dérogation mineure auprès du Comité de dérogation pourvu que :
 - (a) lorsque le bâtiment existant est conforme à certaines dispositions, la conformité soit maintenue,
 - (b) un rajout ou une saillie permise dans une cour à un bâtiment non conforme qui demande l'agrandissement de la superficie au sol non conforme existante doit tendre à la conformité des règles de zonage de telle façon que l'étendue du rajout proposé se range au moins à mi-chemin entre la disposition requise et la situation non conforme existante et (Règlement 2011-273)
 - (c) nonobstant l'alinéa 3(3)(b), aucune non-conformité relative à la hauteur de bâtiment ou au stationnement requis ne soit accrue.
 - (4) L'aménagement est permis sur un lot vacant existant à la date de promulgation du présent règlement et qui est légalement non conforme aux exigences en matière de largeur ou de superficie de lot pourvu que :
 - (a) l'utilisation proposée soit une utilisation permise dans la zone dans laquelle le lot est situé,

- (b) l'utilisation proposée ne contrevienne pas à aucune autre disposition en vigueur dans la zone et
 - (c) que le lot soit soumis au zonage AG, RR, RU, V1, V2, V3 ou VM.
(Ordonnance de la CAMO, dossier n° PL080959 émise le 19 mars 2010)
(Ordonnance de la CAMO, dossier n° PL080959 émise le 28 juillet 2009)
(Règlement 2014-289)
- (5) L'aménagement est permis sur un lot de village existant le 25 juin 2008 et qui est légalement non conforme aux exigences en matière de largeur ou de superficie de lot pourvu que :
- (a) l'utilisation proposée soit une utilisation permise dans la zone dans laquelle le lot est situé;
 - (b) l'utilisation proposée ne contrevienne pas à aucune autre disposition du présent règlement;
 - (c) le zonage du lot est V1, V2, V3 ou VM;
 - (d) nonobstant l'article 3(1), dans une zone V1, V2, V3 ou VM, un logement supplémentaire est autorisé sur un lot légalement non conforme aux exigences en matière de largeur ou de superficie. (Règlement 2013-58) (Règlement 2023-435)

Expropriation et cession en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire

4. (1) Aux fins de la détermination de l'observation des dispositions du présent règlement, lorsqu'une partie d'un lot est expropriée par la Ville d'Ottawa ou une autre autorité ayant le pouvoir d'expropriation, ou est cédée à cette dernière, le lot ou le bâtiment ou l'utilisation, suivant le cas, ne sera pas réputé être contraire aux dispositions du présent règlement du seul fait de l'expropriation ou de la cession.
- (2) Aux fins de l'application du paragraphe (1), l'on entend par « expropriation » l'expropriation par la Ville ou par toute autre autorité ayant le pouvoir d'expropriation, et par « cession » la réception ou la prise de possession d'un bien-fonds par la Ville d'Ottawa, ou par toute autre autorité ayant le pouvoir d'expropriation, soit pour satisfaire à une condition imposée en vertu de l'autorisation accordée par le Comité de dérogation à un morcellement des terres, soit pour satisfaire à une condition imposée dans le cadre du processus de réglementation du plan d'implantation de la Ville d'Ottawa, ou tout autre processus accordant à la Ville d'Ottawa ou à une autorité ayant le pouvoir d'exproprier le droit d'exiger une telle cession. (Règlement 2014-289)

Amendes

5. Les amendes qui suivent s'appliquent :
- (1) La personne qui contrevient aux dispositions du présent règlement, et s'il s'agit d'une personne morale, chaque administrateur ou dirigeant de la société qui sciemment souscrit à la contravention, est coupable d'une infraction et lorsque déclarée coupable est passible,
- (a) à la première condamnation d'une amende d'au maximum 25 000 \$ et

- (b) à une condamnation subséquente d'une amende d'au maximum 10 000 \$ par jour ou partie de jour durant lesquels l'infraction s'est poursuivie après le jour de la première déclaration de culpabilité.
- (2) Lorsque la personne qui est déclarée coupable d'une infraction aux dispositions du présent règlement est une personne morale, l'amende qui peut être imposée
 - (a) est d'au maximum 50 000 \$ à la première condamnation et
 - (b) à une condamnation subséquente d'au maximum 25 000 \$ par jour ou partie de jour durant lesquels l'infraction s'est poursuivie après le jour de la première déclaration de culpabilité, et non l'amende du paragraphe 5(1).
- (3) Lorsqu'une personne est déclarée coupable d'une infraction aux dispositions du présent règlement, le tribunal compétent peut, en plus de l'amende imposée, ordonner qu'elle se conforme aux dispositions d'une ordonnance qui lui défend de continuer ou de répéter l'infraction commise.

Révisions techniques au Règlement de zonage

6. Des révisions peuvent être apportées au présent règlement sans devoir recourir au processus de modification lorsqu'il s'agit de :
- (1) Corriger des erreurs de numérotation, de concordance, grammaticales, de ponctuation ou typographiques ou réviser la présentation sans modifier l'intention d'une disposition, (Règlement 2013-224)
 - (2) ajouter ou réviser des renseignements techniques figurant sur les cartes ou dans les annexes sans modifier le zonage de biens-fonds, notamment en mettant à jour ou en corrigeant des données ayant trait à l'infrastructure, les légendes, les codes ou les cartouches et
 - (3) apporter des changements à des appendices, à des notes en bas de page, à des intertitres, à des indices, à des titres descriptifs, à la table des matières, à des illustrations, à des renseignements historiques et de référence, à la numérotation des pages, à des titres de bas de page et à des en-têtes qui ne font pas partie du présent règlement et sont insérés lors de la rédaction pour des raisons de commodité et de consultation seulement.
 - (4) l'ajout, la suppression ou la modification d'une référence de zonage apparaissant à la colonne II (zone à laquelle elle s'applique) d'une exception figurant aux articles 239 et 240. (Règlement 2013-224)

Entrée en vigueur

7. (1) Lorsqu'un ou plusieurs appels sont interjetés en vertu du paragraphe 34(19) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, les parties concernées du présent règlement n'entreront en vigueur que lorsqu'il aura été statué sur les appels ou que ceux-ci auront été retirés. Le règlement municipal est alors réputé être entré en vigueur le jour où il a été adopté, sauf les parties qui sont abrogées ou modifiées selon les directives de la Commission des affaires municipales de l'Ontario.
- (2) Les règlements modifiés suivants sont abrogés à l'entrée en vigueur du présent règlement :
- (a) les Règlements n^{os} 64-82 et 1-84 de l'ancienne Ville de Cumberland,
 - (b) le Règlement n^o 40-99 de l'ancien Canton de Goulbourn,
 - (c) le Règlement n^o 333-1999 de l'ancienne Ville de Gloucester,

- (d) les Règlements n^{os} 552, 1007-62, 28-68, 42-69, 73-76, 74-79, 125-90, 69-93, 132-93, 135-93, 138-93, 142-93, 147-93, 150-93, 153-93, 161-93, 164-93, 167-93, 168-93, 168-94, 55-95, 78-96, 55-96 et 2002-56 de l'ancienne Ville de Kanata,
- (e) les Règlements n^{os} 73-92 et 100-2000 de l'ancienne Ville de Nepean,
- (f) le Règlement n^o 2003-230 de l'ancien Canton d'Osgoode,
- (g) le Règlement n^o 93-98 de l'ancienne Ville d'Ottawa,
- (h) le Règlement n^o 2380 de l'ancienne Ville de Vanier,
- (i) le Règlement n^o 2004-428 de l'ancien Canton de Rideau,
- (j) le Règlement n^o 2000-8 de l'ancien Village de Rockcliffe Park et
- (k) le Règlement n^o 266-81 de l'ancien Canton de West Carleton.

Validité

8. Si un article ou une disposition du présent règlement est déclaré invalide par un tribunal compétent, cette déclaration n'invalide pas le règlement dans sa totalité et tous les autres articles et dispositions du présent règlement demeurent en vigueur jusqu'à leur abrogation.

Transitions

Conversions résidentielles (Règlement 2014-189)

9. (1) Dispositions relatives aux transitions et s'appliquant aux conversions visées par le règlement rectificatif 2014-189 :
- (a) Aucune disposition du règlement rectificatif 2014-189 n'est destinée à empêcher la délivrance d'un permis de construire pour un aménagement réalisé à l'extérieur des secteurs A, désignés dans les annexes 323 et 324 du règlement 2008-250, et pour lequel une demande de réglementation du plan d'implantation, d'approbation du Comité de dérogation, de modification de zonage, de règlement financier des exigences de stationnement ou de permis de construire a été reçue par la Ville le ou avant le 20 mars 2014, à condition qu'une demande de permis de construire dûment remplie ait été reçue au plus tard le 23 avril 2016;
 - (b) Aucune disposition du règlement rectificatif 2014-189 n'est destinée à empêcher la délivrance d'un permis de construire pour un aménagement réalisé au 291 et au 293, rue Lyon, sur la base de toute disposition de zonage ou d'approbation propre à un emplacement en vigueur avant le 23 avril 2014;
 - (c) Ces dispositions relatives aux transitions ne s'appliquent pas aux secteurs désignés comme constituant le secteur A dans les annexes 323 et 324 du règlement 2008-250;
 - (d) Nonobstant c), aucune disposition du règlement rectificatif 2014-189 n'est destinée à empêcher la délivrance d'un permis de construire pour un aménagement réalisé au 99, avenue Greenfield, au 174, avenue Glebe, au 141, rue Main, au 15, avenue Oblate, au 455, avenue Green ou aux 136, 138 et 142, rue Osgoode, sur la base de toute disposition de zonage ou d'approbation propre à un emplacement en vigueur avant le 23 avril 2014 et;
 - (e) Nonobstant c), l'article 21 du règlement rectificatif 2014-189 n'est pas destiné à empêcher la délivrance d'un permis de construire pour un aménagement réalisé au 175, rue Main, sur la base de l'article 137 de ce règlement tel que rédigé en

date du 22 avril 2014 (Ordonnance de la CAMO n° 140627, en date du 17 novembre 2015) (Règlement 2014-189)

Examen de 2014 des zonages AM, TM et MC

- (2) Règlement abrogé 2015-46.

Paragraphe 111 (13), Réduction du nombre de places de stationnement pour une installation cyclable

- (3) Règlement abrogé 2015-190. (9 juin 2017)

Phase I – Aménagements résidentiels intercalaires de faible hauteur (article 2 du Règlement 2012-147) (Abrogé le 10 juin 2017)

Phase II – Aménagements résidentiels intercalaires de faible hauteur

- (4) Règlement abrogé 2015-228. (8 juillet 2017)

Plan secondaire de la rue Bank, de South Keys à Blossom Park

- (5) Règlement abrogé 2015-293. (23 septembre 2017)

Unités résidentielles multiples

- (6) L'exigence de 143(1)(a)(iii) n'est pas destinée à empêcher la délivrance d'un permis au 368, rue Chapel et ce paragraphe sera intégralement abrogé le 13 juin 2020. (Règlement 2018-206)

Zone sous-jacente de quartiers établis

- (7) Dispositions relatives aux transitions et s'appliquant à la zone sous-jacente étendue de quartiers établis, comme il est illustré à l'annexe 384 :
- (a) Aucune disposition du présent règlement rectificatif n'est destinée à empêcher la délivrance d'un permis de construire pour un aménagement réalisé dans le secteur A, désigné dans l'annexe 384 du Règlement 2008-250, et pour lequel une demande de réglementation du plan d'implantation, d'approbation du Comité de dérogation, de modification de zonage ou de permis de construire a été reçue par la Ville le ou avant le 27 juin 2018; ces demandes peuvent par ailleurs être traitées en vertu des dispositions mises en place avant cette modification.
 - (b) Ce paragraphe est abrogé le 27 juin 2021. (Règlement 2018-226)

Secteur des stations de transport en commun Cleary et New Orchard

- (8) Dispositions relatives aux transitions et s'appliquant au secteur des stations de transport en commun Cleary et New Orchard :
- (a) Une demande de réglementation du plan d'implantation reçue au plus tard le jour de l'adoption du règlement ayant appliqué cette disposition au 851, chemin

Richmond peut être traitée en vertu des dispositions mises en place avant cette modification, ainsi que toute demande de permis de construire subséquente conforme à la réglementation du plan d'implantation approuvée. Lorsque le permis ou l'approbation résultant du traitement de la demande de réglementation du plan d'implantation a été accordé, les dispositions du présent règlement mises en place le jour de l'adoption du Règlement ou après cette date s'appliquent au terrain visé.

- (b) Ce paragraphe est abrogé le 27 juin 2020. (Règlement 2018-225)

Articles 77 et 193(j) – Dispositions relatives aux immeubles de grande hauteur

- (9) Dispositions relatives aux transitions s'appliquant aux articles 77 et 193(j) – Dispositions relatives aux immeubles de grande hauteur
- (a) Le présent règlement n'est pas destiné à empêcher la délivrance d'un permis de construire pour un projet pour lequel une demande remplie :
- (i) de permis de construire;
 - (ii) d'approbation du Comité de dérogation;
 - (iii) d'approbation de la réglementation du plan d'implantation;
 - (iv) de modification du Règlement de zonage;
 - (v) d'approbation de la réglementation de parties de lots; ou
 - (vi) d'approbation de la version provisoire du plan de lotissement; a été reçue au plus tard le 9 octobre 2019.
- (b) Pour l'application de l'alinéa (a), on entend par « demande remplie » une demande qui aurait été approuvée ou accordée le 9 octobre 2019, si elle avait été traitée ou réglée ce jour-là.
- (c) Lorsqu'un projet est admissible en vertu de l'alinéa (a), le permis de construire qui s'y rapporte peut être délivré, ou l'approbation du Comité de dérogation, l'approbation de la réglementation du plan d'implantation, l'approbation de modification au Règlement de zonage, l'approbation de la réglementation de parties de lots et l'approbation de plan de lotissement préliminaire peuvent être accordées si le projet en question est conforme aux dispositions du Règlement de zonage pertinent, tel qu'il existait le 9 octobre 2019.
- (d) Rien dans ce règlement ne permet de prolonger la dispense prévue par le présent article au-delà de la délivrance du permis sur lequel cette dispense est fondée.
- (e) Une fois que le permis, l'entente ou l'approbation mentionné à l'alinéa (a) a été accordé, les dispositions du présent règlement s'appliquent au terrain visé.

Dispositions relatives aux aménagements résidentiels de faible hauteur

- (10) Dispositions relatives aux transitions pour les aménagements résidentiels de faible hauteur visés par le :
- (a) Aucune disposition du règlement rectificatif 2020-289 n'est destinée à empêcher la délivrance d'un permis de construire pour un aménagement réalisé dans le secteur A de l'annexe 342 du Règlement de zonage 2008-250 et

pour lequel une demande complète de réglementation du plan d'implantation, d'approbation du Comité de dérogation, de modification de zonage ou de permis de construire a été reçue par la Ville, ou pour lequel une décision a été rendue par le Tribunal d'appel de l'aménagement local de l'Ontario le ou après le 1^{er} juin 2017 et avant la date d'adoption du présent règlement; ces demandes peuvent par ailleurs être traitées en vertu des dispositions en vigueur avant la présente modification.

- (b) Ce paragraphe est abrogé le 14 octobre 2021. (Règlement 2020-289)

Phase 2 en zone R4

- (11) Aucune disposition du présent règlement n'est destinée à empêcher la délivrance d'un permis de construire pour un triplex, un immeuble résidentiel de faible hauteur ou une habitation superposée, à condition que cet aménagement :
 - (a) soit situé dans une zone R4 du secteur A de l'annexe 422;
 - (b) fasse l'objet d'une demande complète de réglementation du plan d'implantation, d'approbation du Comité de dérogation, de modification de zonage ou de permis de construire, reçue par la Ville au plus tard à la date d'entrée en vigueur du présent règlement rectificatif; et
 - (c) soit parfaitement conforme à la désignation de zonage applicable avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement rectificatif. (Règlement 2020-290)

Zone sous-jacente de l'aménagement du quartier Westboro

- (12) (a) Aucune disposition du règlement modificatif 2021-75 n'est destinée à empêcher la délivrance d'un permis de construire pour un aménagement réalisé dans le secteur A de l'annexe 430 du Règlement de zonage 2008-250, pour lequel une demande complète de réglementation du plan d'implantation, d'approbation du Comité de dérogation, de modification de zonage ou de permis de construire a été reçue par la Ville ou pour lequel une décision a été rendue par le Tribunal d'appel de l'aménagement local depuis le 9 octobre 2018 et avant le 24 février 2021; ces demandes peuvent par ailleurs être traitées en vertu des dispositions mises en place avant cette modification.
- (b) Ce paragraphe est abrogé le 24 février 2022. (Règlement 2021-75)