

## I2 - zone de grandes institutions (articles 171 et 172)

### Objectifs de la zone

Dans la zone I2 – zone de grandes institutions, les objectifs poursuivis sont les suivants :

- (1) *assurer que les grandes institutions — hôpitaux, collèges, universités, etc. — sont situées sur des emplacements appropriés dans les secteurs désignés **secteur urbain général**, **secteur central** et **centre polyvalent** dans le Plan officiel;*
- (2) *veiller à ce que ces institutions de grande envergure qui génèrent un trafic intense soient situées uniquement sur de grandes parcelles de terrain bénéficiant d'un accès direct à une artère de circulation et de la proximité de stations du réseau de transport en commun rapide;*
- (3) *imposer des règlements qui harmonisent la taille et la densité de ces utilisations aux utilisations adjacentes et*
- (4) *permettre également des petites institutions ainsi qu'un éventail d'utilisations de services connexes.*

171. Dans la zone I2 :

### Utilisations permises

- (1) Les utilisations qui suivent sont permises :
  - (a) sous réserve des dispositions du paragraphe 171(4) et
  - (b) pourvu qu'au maximum 10 résidents soient permis dans un foyer de groupe.
    - des activités d'agriculture urbaine, voir la Partie 3, article 82** (Règlement 2017-148)
    - un centre communautaire**
    - un centre de santé et de ressources communautaires**
    - un établissement correctionnel**
    - un palais de justice
    - un centre de jour**
    - un (1) **logement** connexe à une utilisation permise
    - un service d'urgence**
    - un foyer de groupe, voir la Partie 5, article 125**
    - un hôpital
    - une bibliothèque**
    - un centre de services municipaux**
    - un musée**
    - un parc**
    - un garage de stationnement**
    - un parc de stationnement**
    - un lieu de rassemblement**
    - un lieu de culte et une **maison de chambres** connexe (Règlement 2018-206)
    - un établissement d'enseignement postsecondaire**
    - une installation récréative et sportive**
    - un établissement de soins pour bénéficiaires internes**
    - un magasin d'alimentation au détail, limité à un marché fermier** (Règlement 2016-134)
    - une maison de retraite**

**une maison convertie en maison de retraite, voir la Partie 5, article 122**

**une maison de chambres**

**une école**

**un refuge, voir la Partie 5, article 134**

**un établissement sportif**

un **centre de formation** limité à la formation axée sur l'emploi connexe à une école. (Règlement 2018-206)

- (c) Si un marché fermier extérieur se trouve sur un lot où se trouve une autre utilisation, les dispositions de la zone principale ou de la sous-zone ne s'appliquent pas et le marché fermier peut uniquement être installé :
- (i) dans un parc de stationnement;
  - (ii) dans une cour contiguë à un parc de stationnement; et
  - (iii) dans une cour avant ou latérale d'angle;
- associés à l'autre utilisation. (Règlement 2016-134)

(2) Les utilisations qui suivent sont permises :

- (a) sous réserve des dispositions du paragraphe 171(4) et
- (b) pourvu qu'elles soient situées sur le même lot que l'hôpital ou l'établissement d'enseignement postsecondaire auxquels elles sont connexes;

**des logements**

**un bureau**

**un bâtiment à utilisation résidentielle**

**une maison de chambres** (Règlement 2018-206)

(3) Les utilisations qui suivent sont permises :

- (a) sous réserve des dispositions du paragraphe 171(4) et
- (b) pourvu qu'elles,
  - (i) soient connexes à une utilisation prévue au paragraphe 171(1) et situées sur le même lot que cette dernière et
  - (ii) n'occupent pas une surface de plancher hors oeuvre brute totale cumulative dépassant 10 % de la surface de plancher hors oeuvre brute de l'utilisation prévue au paragraphe 171(1);

une banque

un guichet automatique bancaire

un bar

un dépanneur

une clinique

une entreprise de services personnels

un centre de recherche-développement

un restaurant à service complet

un restaurant de mets à emporter

un magasin de détail

une industrie de haute technologie (Règlement 2019-338)

**Un magasin d'alimentation au détail (Règlement 2023-342)**

## Dispositions afférentes à la zone

- (4) Les dispositions afférentes à la zone I2 sont stipulées dans le Tableau 171.

**TABLEAU 171- DISPOSITIONS AFFÉRENTES À LA ZONE I2**

I MÉCANISMES DE ZONAGE		II DISPOSITIONS
(1) Largeur minimale de lot (m)		Aucun minimum
(2) Superficie minimale de lot (m <sup>2</sup> )		Aucun minimum
(3) Retrait minimal de cour avant (m)		7,5
(4) Retrait minimal de cour arrière (m)		7,5
(5) Retrait minimal de cour latérale intérieure (m)		7,5
(6) Retrait minimal de cour latérale d'angle (m)		7,5
(7) Hauteur maximale (m)	à 12 m au maximum d'une zone R1, R2 ou R3	15
	dans tous les autres cas	Aucun maximum
(8) Largeur minimale de l'espace paysagé le long de toutes les lignes de lot (m)		3

- (5) D'autres dispositions s'appliquent, voir la Partie 2 – Dispositions générales, la Partie 3 – Dispositions en matière d'utilisations spéciales et la Partie 4 – Dispositions en matière de stationnement, de file d'attente et de chargement.

## SOUS-ZONES I2

172. Dans la zone I2, les sous-zones qui suivent s'appliquent :

### **SOUS-ZONE I2A – SOUS-ZONE D'ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT POSTSECONDAIRE (Université d'Ottawa, Université Carleton, Université Saint-Paul, Collège Algonquin, La Cité collégiale)**

- (1) Dans la sous-zone I2A, un lieu de rassemblement n'est permis que s'il est situé sur le même lot qu'une utilisation prévue au paragraphe 171(1) et n'occupe pas une surface de plancher hors oeuvre brute totale cumulative dépassant 10 % de la surface de plancher hors oeuvre brute de l'utilisation prévue au paragraphe 171(1).

### **SOUS-ZONE I2B (Alta Vista/Smyth)**

- (2) Dans la sous-zone I2B :
- (a) l'utilisation suivante est aussi permise;  
**un bureau;**
  - (b) les dispositions suivantes s'appliquent :

- (i) les places de stationnement d'**un centre de recherche-développement** doivent être fournies au taux de 2 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre brute et
- (ii) le retrait minimal de cour arrière requis dans le cas de la propriété située au 1785, promenade Alta Vista est de 3 m.

#### **SOUS-ZONE I2C – SOUS-ZONE DE L'HÔPITAL CIVIC D'OTTAWA**

- (3) Dans la sous-zone I2C, les dispositions qui suivent s'appliquent :
  - (a) un espace paysagé continu de 7,6 m doit être fourni dans toutes les cours contiguës à une rue;
  - (b) les places de chargement ne doivent pas être situées dans une cour contiguë à une rue et
  - (c) le retrait de cour arrière requis et la hauteur maximale de bâtiment permise sont indiqués dans l'Annexe 175.

#### **SOUS-ZONE I2D – SOUS-ZONE DE PARC BIOMÉDICAL ET BIOSCIENTIFIQUE**

- (4) Dans la sous-zone I2D :
  - (a) le sous-alinéa 171(3)(b)(ii) ne s'applique pas à **un centre de recherche-développement**;
  - (b) les utilisations ne doivent pas être dérangeantes, incommodantes ou dangereuses à cause de la présence ou de l'émission d'odeurs, de poussière, de fumée, de bruit, d'émanations, de vibrations, d'éclairage vif, de radiation, de déchets ou de résidus évacués dans l'eau;
  - (c) toutes les aires d'entreposage doivent être situées dans le bâtiment qui constitue l'utilisation principale et les accès aux aires d'entreposage doivent être soustraits à la vue;
  - (d) au moins 40 % de la superficie totale des biens-fonds illustrés à l'Annexe 123 doit être paysagée;
  - (e) un espace paysagé d'au moins 3 m de large doit être fourni le long de toutes les lignes de propriété;
  - (f) les alinéas 172(4)(d) à 172(4)(e) s'appliquent comme si toute la superficie des biens-fonds illustrés à l'Annexe 123 constituait un seul lot;
  - (g) le stationnement pour toutes les utilisations doit être fourni au taux d'une (1) place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre brute;
  - (h) le stationnement peut occuper n'importe quel emplacement dans la sous-zone I2D, et
  - (i) une place de chargement doit être soustraite à la vue.

#### **SOUS-ZONE I2E – SOUS-ZONE DU SECTEUR KING EDWARD DE L'UNIVERSITÉ D'OTTAWA**

- (5) Dans la sous-zone I2E :
  - (a) seules les utilisations suivantes sont permises :
    - (i) pourvu qu'un bar ne soit permis que du côté ouest de l'avenue King Edward et

(ii) qu'un magasin de détail n'ait pas une surface de plancher hors oeuvre brute supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>;

**un immeuble d'appartements de faible hauteur**  
**un immeuble d'appartements de moyenne hauteur** (Règlement 2014-292)  
**un immeuble d'appartements de grande hauteur** (Règlement 2014-292)  
**un atelier d'artiste**  
**une banque**  
**un guichet automatique bancaire**  
**un bar**  
**un gîte touristique**  
**un établissement de traiteur**  
**un centre communautaire**  
**un centre de santé et de ressources communautaires**  
**un dépanneur**  
**un centre de jour**  
**une habitation isolée**  
**une mission diplomatique**  
**un duplex**  
**un logement**  
**un service d'urgence**  
**un établissement d'instruction**  
**une bibliothèque**  
**une habitation isolée à fondations reliées**  
**une clinique**  
**habitation en rangée** (Règlement 2012-334)  
**un bureau**  
**un parc**  
**un garage de stationnement**  
**un parc de stationnement**  
**une entreprise de services personnels**  
**un lieu de rassemblement**  
**un lieu de culte**  
**un complexe immobilier**  
**un établissement d'enseignement postsecondaire**  
**un établissement de prêt sur salaire** (Règlement 2017-302)  
**une installation récréative et sportive**  
**un centre de recherche-développement**  
**un restaurant**  
**un magasin d'alimentation au détail**  
**un magasin de détail**  
**une maison de retraite**  
**une maison convertie en maison de retraite**  
**une habitation jumelée**  
**un atelier de service ou de réparation**  
**un établissement sportif**  
**une habitation superposée**  
**un triplex**  
**un centre de formation** limité à la formation axée sur l'emploi connexe à une école (Règlement 2014-189)  
**une installation de brassage individuelle** (Règlement 2019-41)

- (b) Dans la sous-zone I2E, au maximum 50 % de la surface de plancher hors oeuvre brute totale permise peut être occupée par des utilisations résidentielles. Lorsque la surface de plancher hors oeuvre brute est limitée par le rapport plancher-sol, ledit maximum de 50 % sera calculé en fonction de la surface de plancher hors oeuvre

brute cumulative totale permise par le rapport plancher-sol dans la sous-zone à laquelle le rapport plancher-sol s'applique; s'il n'y a pas d'exigence en matière de rapport plancher-sol qui s'applique, ledit maximum de 50 % sera calculé en fonction de la surface de plancher hors oeuvre brute cumulative totale permise tenant compte des retraits minimaux de bâtiment requis et des hauteurs maximales de bâtiment permises, ainsi que dans le cas de bâtiments à plusieurs étages en calculant une hauteur de 3,2 m de plancher à plancher.

- (c) (i) Nonobstant la liste d'utilisations résidentielles permises, dans le cas d'un lot dont le code de zonage commence par H ou qui est visé par une annexe ou une exception restreignant les immeubles à une hauteur inférieure à 30 m ou à moins de dix étages sur la totalité du lot, les immeubles d'appartements à grande hauteur constituent une utilisation interdite sur un tel lot. (Règlement 2015-192)
- (ii) Nonobstant la liste d'utilisations résidentielles permises, dans le cas d'un lot dont le code de zonage commence par H ou qui est visé par une annexe ou une exception restreignant les immeubles à une hauteur inférieure à 15 m ou à moins de cinq étages sur la totalité du lot, les immeubles d'appartements à moyenne hauteur constituent une utilisation interdite sur un tel lot. (Règlement 2014-292)