

Ottawa est prête pour un nouveau Règlement de zonage

Comment le nouveau Règlement de zonage s'applique à la désignation du quartier dans le Plan officiel

Ville d'Ottawa

Partout au Canada, les villes sont aux prises avec des crises dans l'abordabilité du changement et la lutte contre les dérèglements climatiques. Dans ce rapport, nous expliquons les modalités selon lesquelles les dispositions du nouveau Règlement de zonage permettront d'intervenir pour mater ces crises en mettant en œuvre les politiques du Plan officiel afin de réaliser des collectivités vigoureuses et équitables et une ville plus abordable.

La Ville d'Ottawa prépare un nouveau règlement de zonage général à faire approuver par le Conseil municipal en 2025. Il s'agit d'un ensemble de règles sur ce qui peut être bâti de plein droit sans permis précis. Une fois approuvé, il

remplacera l'actuel Règlement de zonage (Règlement 2008-250).



Le nouveau règlement de zonage

Le nouveau règlement de zonage appliquera les politiques et directives énoncées dans le Plan officiel. Ce plan présente un cadre stratégique

exhaustif sur l'utilisation du sol pour orienter la croissance et l'aménagement à Ottawa jusqu'en 2046. Le nouveau règlement sera essentiel aux efforts déployés par la Ville pour résoudre le problème d'abordabilité du logement à Ottawa par une croissance conforme aux objectifs de densification énoncés dans le Plan officiel.

Qu'est-ce qu'une zone de quartier?

Les zones de quartier permettent aux quartiers d'évoluer de la bonne manière en fonction de leur emplacement, de leur âge, de leur maturité et des besoins des personnes qui y vivent et les entourent. Là où le Plan officiel le permet, le projet prévoit l'ajout d'autorisations pour les utilisations non résidentielles afin d'encourager la présence de commerces et de services à proximité des lieux de vie, ce qui permet de répondre aux besoins quotidiens des résidents.

Zones de quartier et dispositions afférentes

Dans la version actuelle du Règlement de zonage (no 2008-250), il y a plus de 140 zones R1 à R5 et sous-zones distinctes. À chacune de ces sous-zones correspondent d'autres règlements d'application distincts, d'après le type d'habitation proposé. Les règlements d'application propres à ces sous-zones sont en

autres annulés et remplacés par des règlements d'application propres aux zones et aux secteurs, selon le point d'implantation de la propriété visée. Cette structure-cadre complexe de dispositions est devenue de plus en plus difficile à interpréter et à mettre en œuvre.

Les zones de quartier, qui remplacent les zones résidentielles (R1-R5), autorise un ensemble d'options pour l'aménagement des logements et à instituer des normes destinées à réglementer la forme bâtie et la fonction, ce qui est différent de la forme essentiellement « typologique » de l'actuel 57 Règlement, dans lequel le nombre et la configuration intérieure des logements déterminent essentiellement les normes qui s'appliquent.

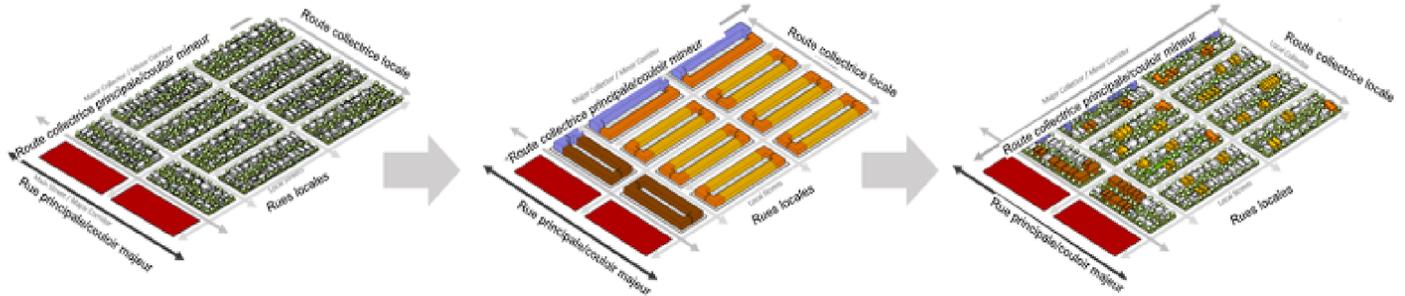
En passant à cette nouvelle structure-cadre, les zones de quartier seront mises en œuvre dans un format simplifiée et plus facile à suivre.

On propose de structurer les nouvelles zones de quartier :

- six zones principales qui réglementent la hauteur et la densité maximums (N1 à N6)
- six sous-zones qui réglementent la largeur des lots, ainsi que les marges de retrait des cours avant, arrière et latérales (A à F)

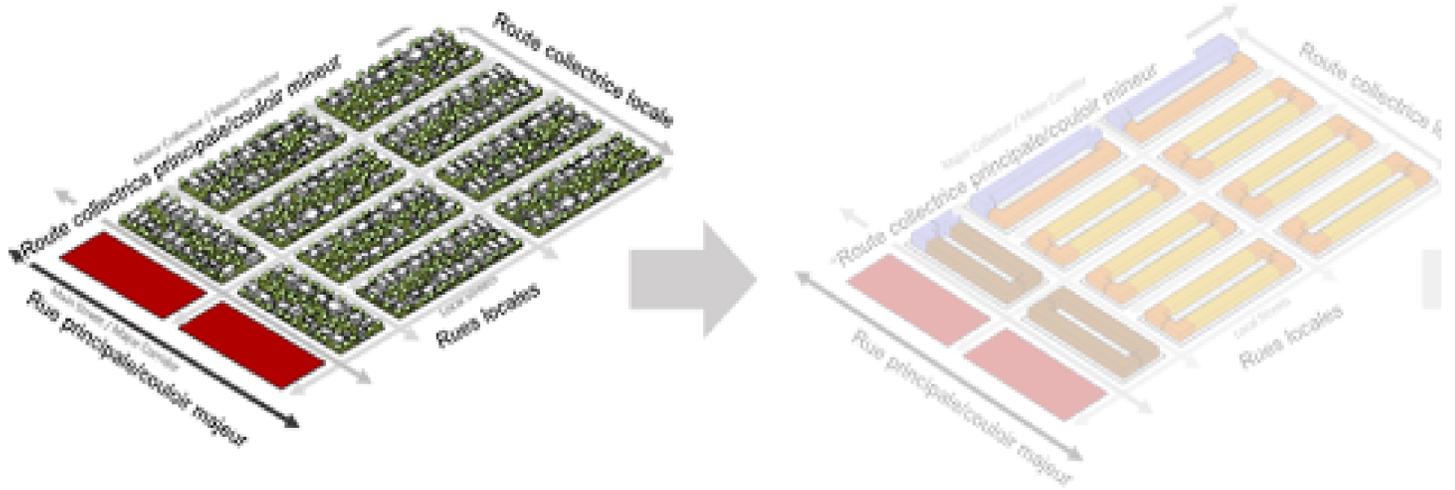
Les sous-zones ont été mises au point pour tenir compte du caractère du quartier; la sous-zone A correspond à un quartier à caractère essentiellement urbain, et la sous-zone F, à un quartier à caractère essentiellement de banlieue. On obtient ainsi une structure de zones et de sous-zones simplifiée et plus facile à suivre par rapport à la version actuelle du Règlement de zonage (no 2008-250); on peut toutefois aussi établir des liens entre les zones et les sous-zones d'une part et, d'autre part, la « densité » distincte et le «

caractère urbain-de banlieue » distinct, conformément aux politiques sur les transects de la section 5 du Plan officiel.



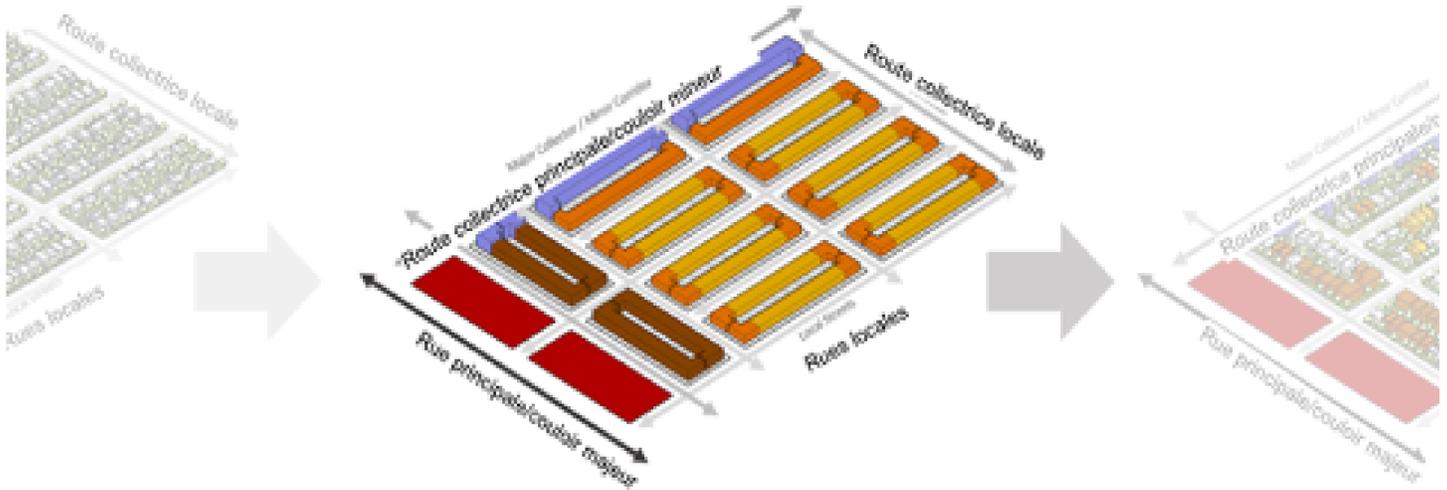
La Stratégie du zonage pour le relèvement des quartiers

Comme l'indique le graphique dans les diapositifs suivants, le Plan officiel prévoit une augmentation des densités dans la désignation du quartier, dans les zones attenantes aux couloirs et aux carrefours et non loin des stations de transport en commun rapide. Dans le Plan officiel, ces zones sont désignées par l'appellation « surzone des quartiers évolutifs ». À l'intérieur des quartiers, les projets de réaménagement intercalaire de faible hauteur sont également justifiés dans le Plan officiel, mais sous une forme plus comparable au contexte du quartier existant.



Étape 1

Évaluation initiale de la diversité et de la densité des logements existants, de l'aménagement des lots et des principales caractéristiques de la forme dans un quartier existant



Étape 2

On fait appel à une combinaison de zones contextualisées, en fonction du résultat souhaité du point de vue de la densité et de la forme.

Les zones bleues dans le diagramme de droite

représentent : Relèvement majeur de la hauteur et de la densité des routes collectrices principales

Les zones brunes dans le diagramme de droite

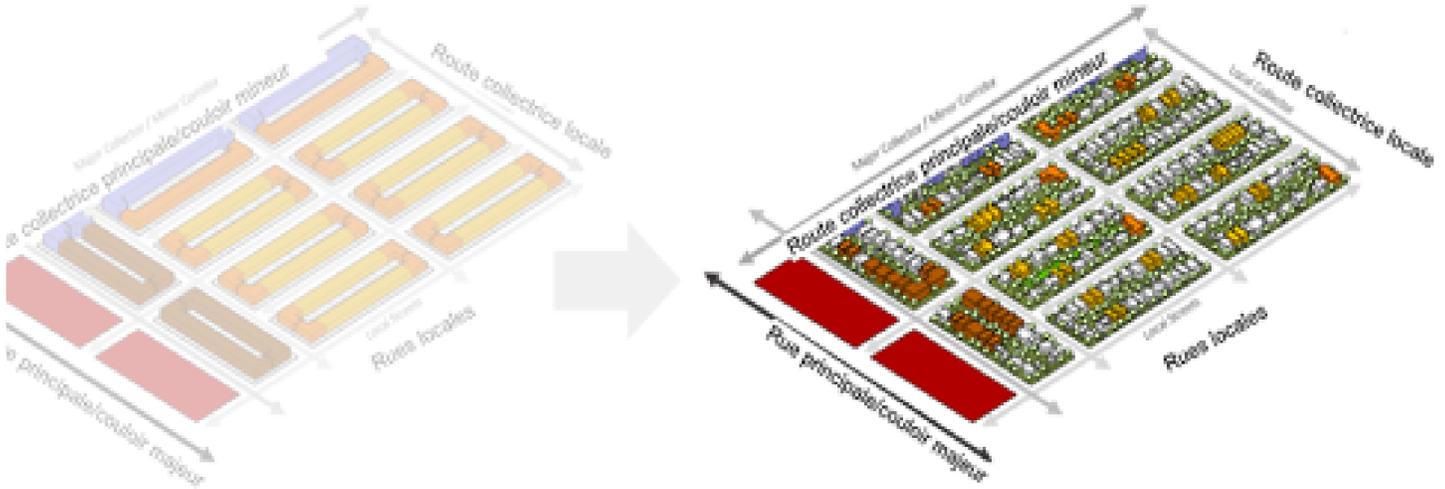
représentent : Relèvement modéré de la hauteur et de la densité non loin des couloirs majeurs

Les zones orange dans le diagramme de droite

représentent : Relèvement supplémentaire de la densité aux intersections et dans les routes collectrices locales

Les zones jaunes dans le diagramme de droite

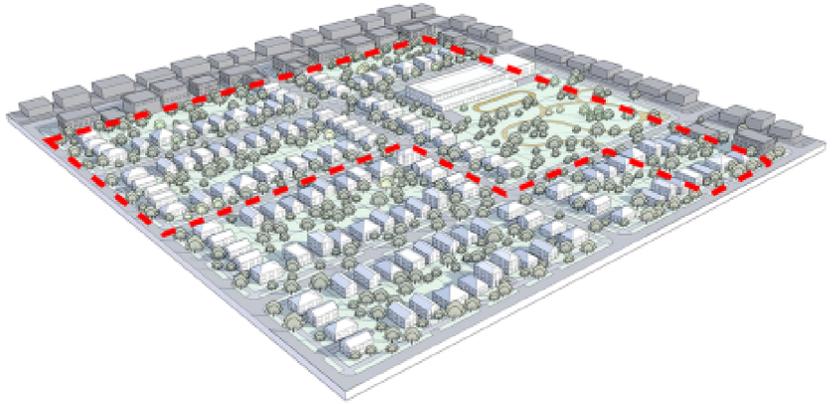
représentent : Léger relèvement de la densité dans les rues locales et les lots intérieurs



Step 3

Le résultat est une augmentation de la quantité et de la diversité du logement, ce qui permet de mieux respecter le contexte existant.

Le diagramme de droite représente le même quartier en 2046, soit l'horizon de planification du Plan officiel



Secteur urbain intérieur

Le diagramme à la droite représente un quartier hypothétique du transect du secteur urbain intérieur tel qu'il paraît aujourd'hui



Secteur urbain intérieur - 2046

Le diagramme ci-dessus représente le même quartier hypothétique du transect du secteur urbain intérieur en 2046, soit l'horizon de planification du Plan officiel.

Les bâtiments représentés en jaune et en bleu sont ceux qui devraient être réaménagés d'ici 2046 (le « taux de roulement » attendu). La ligne en pointillé rouge trace le périmètre de la surzone des quartiers évolutifs.



Secteur urbain intérieur

R3R – Règlement de zonage 2008-250

Retrait de cour avant minimal (m) : 6

Retrait de cour latérale d'angle minimal (m) : 4.5

Retrait de cour arrière minimal (m) : 1,2 de chaque côté

Retrait de cour arrière minimal (m) : 28% profondeur du lot

Hauteur de bâtiment maximale (m) : 10.7

La zone rouge représente l'enveloppe des bâtiments autorisés dans la version actuelle du Règlement de zonage, c'est-à-dire la zone dans laquelle un bâtiment est autorisé.



Transects du secteur urbain intérieur

N3C – Nouveau Règlement de zonage – Version provisoire 1

Retrait de cour avant minimal (m) : 4.5

Marge de retrait minimum

de la cour avant (actuellement cour latérale d'angle minimal)
(m) : 3

Marge de retrait minimum totale de la cour latérale intérieure
(m) : 2,4

Retrait de cour arrière minimal (m) : 28% profondeur du lot

Hauteur de bâtiment maximale (m) : 11

La zone orange représente l'enveloppe des bâtiments autorisés dans la nouvelle version du Règlement de zonage, c'est-à-dire la zone dans laquelle un bâtiment est autorisé.



Quartier du secteur urbain extérieur

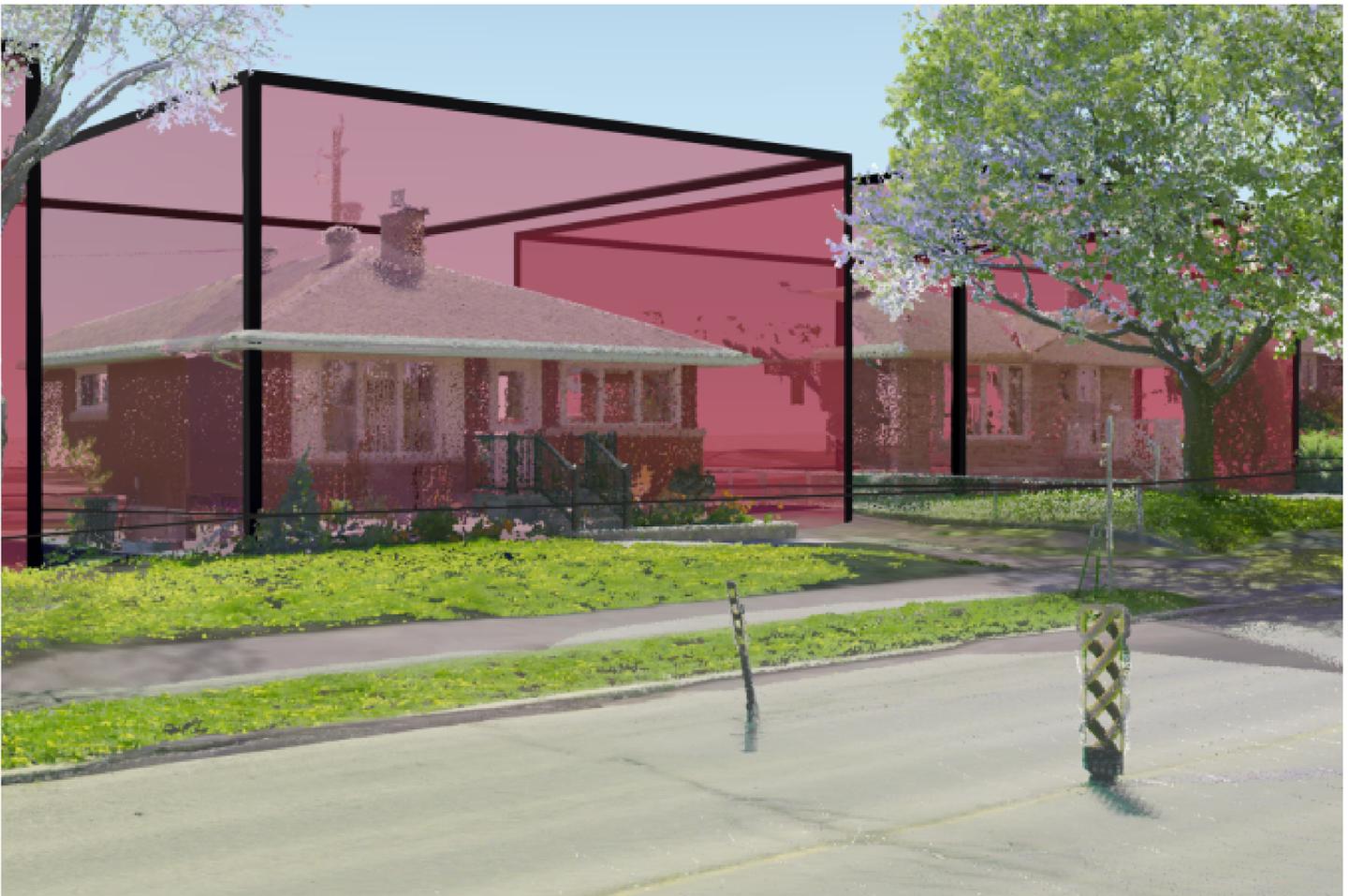
Le diagramme ci-dessus représente un quartier hypothétique du transect du secteur urbain extérieur tel qu'il paraît aujourd'hui.



Secteur urbain extérieur - 2046

Le diagramme ci-dessus représente le même quartier hypothétique dans le transect du secteur urbain extérieur en 2046, soit l'horizon de planification du Plan officiel. Les bâtiments représentés en jaune et en bleu sont ceux qui devraient être réaménagés d'ici 2046 (le « taux de roulement » attendu).

La ligne en pointillé rouge trace le périmètre de la surzone des quartiers évolutifs.



Secteur urbain extérieur

R10 – Règlement de zonage 2008-250

Retrait de cour avant minimal (m) : 6

Retrait de cour latérale d'angle minimal (m) : 4.5

Retrait de cour arrière minimal (m) : 3 au total, une cour ne devant pas être inférieure à 1,24

Retrait de cour arrière minimal (m) : 28% profondeur du lot

Hauteur de bâtiment maximale (m) : 8

La zone rouge représente l'enveloppe des bâtiments autorisés dans la version actuelle du Règlement de zonage, c'est-à-dire la zone dans laquelle un bâtiment est autorisé.



Transects du secteur urbain extérieur

N2D – Nouveau Règlement de zonage – Version provisoire 1

Retrait de cour avant minimal (m) : 6

Marge de retrait minimum

de la cour avant (actuellement cour latérale d'angle minimal)

(m) : 4,5

Marge de retrait minimum totale de la cour latérale intérieure

(m) : 3

Retrait de cour arrière minimal (m) : 28% profondeur du lot

Hauteur de bâtiment maximale (m) : 8.5

La zone orange représente l'enveloppe des bâtiments autorisés dans la nouvelle version du Règlement de zonage, c'est-à-dire la zone dans laquelle un bâtiment est autorisé.

Zones principales

On propose de structurer les nouvelles zones de quartier pour en faire six zones principales qui réglementent la hauteur et la densité maximums, ainsi que six sous-zones qui réglementent la largeur des lots, ainsi que les marges de retrait des cours avant, arrière et latérales. Les sous-zones ont été mises au point pour tenir compte du caractère du quartier; la sous-zone A correspond à un quartier à caractère essentiellement urbain, et la sous-zone F, à un quartier à caractère essentiellement de banlieue. On obtient ainsi une structure de zones et de sous-zones simplifiée et plus facile à suivre par rapport à la version actuelle du Règlement de zonage (no 2008-250); on peut toutefois aussi établir des liens entre les zones et les sous-zones d'une part et, d'autre part, la « densité » distincte et le « caractère urbain-de banlieue » distinct, conformément aux politiques sur les transects de la section 5 du Plan officiel.

Les zones principales de quartier (N1, N2, N3, N4, N5 et N6)

Les zones principales de quartier (N1, N2, N3, N4, N5 et N6) réglementent la densité d'après le calcul du nombre maximum de « logements par hectare » (LPH). Les zones N1 à N4 remplacent les zones R1 à R4 pour les aménagements de faible hauteur. Puisque la désignation des quartiers est essentiellement destinée à aménager des immeubles de faible hauteur (de quatre étages ou moins), il s'agira des zones dominantes qui seront utilisées dans la désignation du quartier. Les zones N5 et N6 remplacent la zone R5; la zone N5 permet d'aménager des immeubles de moyenne hauteur (de cinq à neuf étages), et la zone N6, des immeubles de grande hauteur (de 10 étages et plus).

	Sous-zones	N1	N2	
	(i) Densité maximum (logements par hectare)	60	150	
	(ii) Hauteur maximum du bâtiment (m)	8.5	8.5	

	N3	N4	N5	
	250	Sans objet	Sans objet	
	11	14.5	30	

	N6	
	Sans objet	
	Selon le suffixe ou l'annexe	

Sous-zones des quartiers - Caractère urbain et de banlieue

Les sous-zones (A, B, C, D, E et F) ont été mises au point pour tenir compte du caractère existant du quartier, d'après les caractéristiques qui en définissent le caractère urbain ou de banlieue. La largeur du lot et les marges de retrait des cours avant, des cours arrière et des cours latérales typiques dans les quartiers constituent ces caractéristiques. Les caractéristiques du caractère « urbain » et « de banlieue » sont définies dans le tableau 6 du Plan officiel. Les six sous-zones sont structurées d'après leur caractère, à partir des sous-zones essentiellement « urbaines » jusqu'aux sous-zones essentiellement « de banlieue »; la sous-zone A a un caractère « entièrement urbain » et la sous-zone F a un caractère « entièrement banlieusard ». Il faut noter que les normes propres aux sous-zones se veulent cohérentes pour l'ensemble des zones principales. Par exemple, la même « sous-zone B » pour la largeur du lot et les marges de retrait de la cour avant et de la cour latérale s'appliquerait à toutes les sous-zones N1B, N2B, N3B, N4B, N5B et N6B.

Dispositions pour les sous-zones a à F applicables aux zones N1, N2, N3, N4, N5 et N6

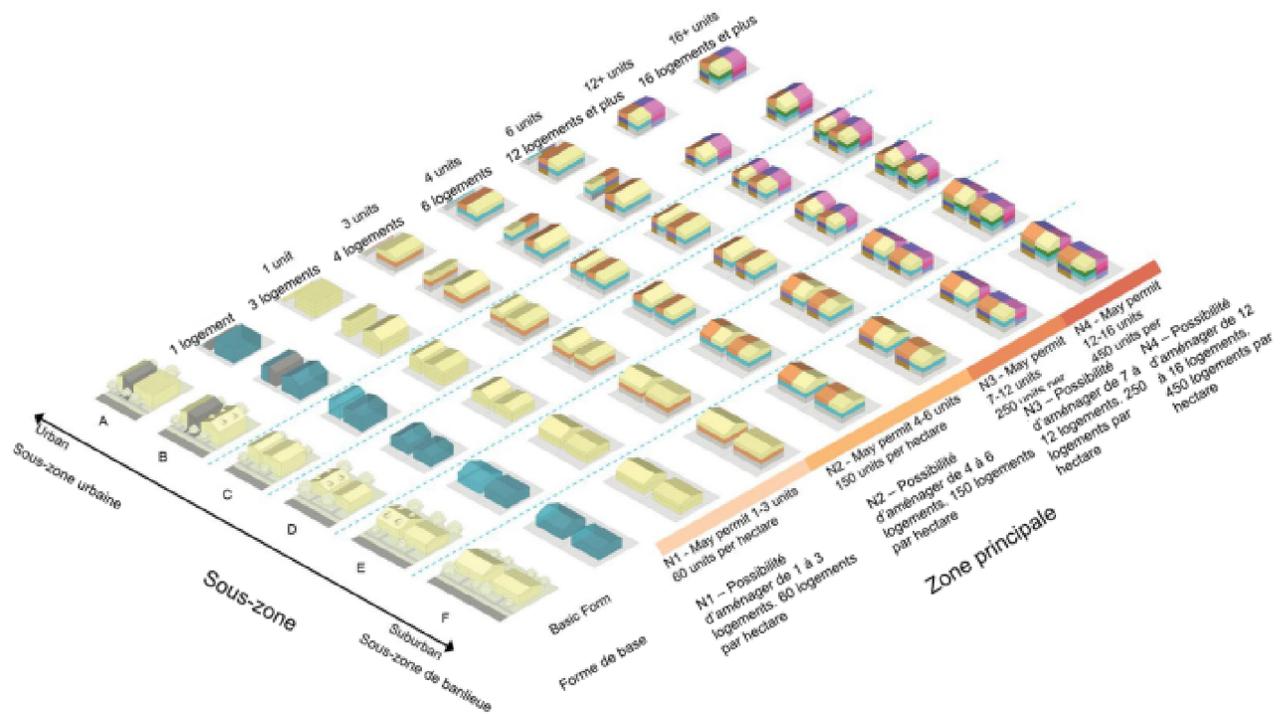
Sous-zones	A	B
(i) Largeur minimum du lot (m)	6	7.5
(ii) Largeur minimum du lot par logement joint verticalement (m)	4.5	5.6
(iii) Marge de retrait minimum de la cour avant (m)	3	3
(iv) Marge de retrait minimum de la cour latérale extérieure (m)	3	3
(v) Marge de retrait minimum totale de la cour latérale intérieure (m)	1.8	2.4
(vi) Marge de retrait minimum de la cour arrière	25 % profondeur du lot	25 % profondeur du lot

	C	D	E
	10	15	18
	6	7.5	9
	4.5	6	6
	3	4.5	4.5
	2.4	3	3
	28 % profondeur du lot	28 % profondeur du lot	28 % profondeur du lot

	F
	24.5
	9

F
6
6
6
28 % profondeur du lot

Les tableaux ci-dessus comprennent les dispositions des zones principales N1 à N6 et des sous-zones A à F. Il faut noter que les dispositions relatives aux sous-zones s'appliquent à chacune des zones N1 à N6. Si par exemple une propriété appartient à la zone N3C, les dispositions de la zone principale N3 prévoient la densité maximum et la hauteur maximum des bâtiments, et les dispositions de la sous-zone C portent sur la largeur minimum du lot, la marge de retrait minimum de la cour avant, la marge de retrait minimum de la cour latérale, la marge de retrait minimum totale de la cour latérale intérieure et la marge de retrait minimum de la cour arrière.



Sous-zones

Le diagramme à la droite illustre la superficie des lots, la forme bâtie et les densités (ainsi que le nombre de logements) envisagées dans les zones principales de quartier et dans les sous-zones. Les sous-zones varient en fonction de la largeur autorisée des lots, conformément aux tableaux reproduits ci-dessus; toutefois, dans le diagramme à la droite, on suppose généralement que les lots ont une profondeur de 30 mètres, ce qui est typique de nombreux quartiers.

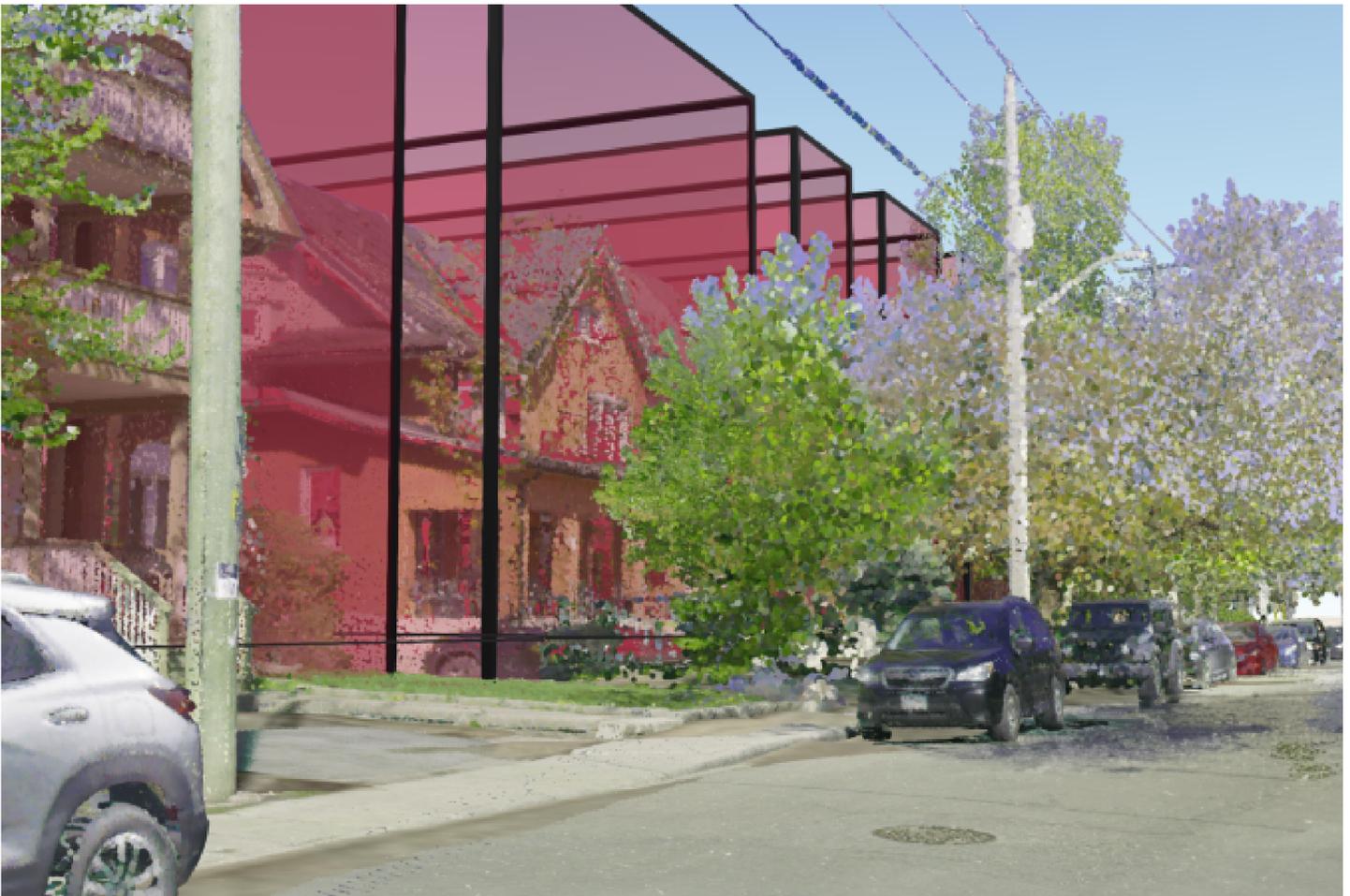
Par exemple, la sous-zone D comprend des lots de 15 mètres de largeur sur 30 mètres de profondeur (450 mètres carrés). Conformément aux politiques-cadres du Plan officiel, à la condition de respecter les exigences relatives aux marges de retrait minimums, ainsi qu'à la forme bâtie et à la fonction, le

Règlement de zonage vise à offrir une marge de manœuvre pour le nombre de logements autorisés dans cette forme.



Les diagramme suivants établit la comparaison des dispositions du zonage existantes et des dispositions proposées pour les zones N. Il faut noter que pour les propriétés de la surzone des quartiers évolutifs, on prévoit un degré de changement plus considérable dans la densité et la forme bâtie autorisées, et dans ce contexte, la hauteur de trois étages est conforme aux politiques-cadres du Plan officiel.

On a fait appel au jumeau numérique de la Ville pour modéliser les dispositions relatives à la hauteur maximum des bâtiments et à la transition des hauteurs pour les zones N et pour rendre en trois dimensions à l'aide d'un scanner mobile. Les exemples suivants ne sont que des représentations visuelles.



Transect du secteur Centre-ville

R4UD – Règlement de zonage 2008-250

Retrait de cour avant minimal (m) : 3

Retrait de cour latérale d'angle minimal (m) : 3

Retrait de cour arrière minimal (m) : 1.5 de chaque côté

Retrait de cour arrière minimal (m) : 30% profondeur du lot

Hauteur de bâtiment maximale (m) : 14,5

La zone rouge représente l'enveloppe des bâtiments autorisés dans la version actuelle du Règlement de zonage, c'est-à-dire la zone dans laquelle un bâtiment est autorisé.



Transect du secteur Centre-ville

N4B – Nouveau Règlement de zonage – Version provisoire 1

Retrait de cour avant minimal (m) : 3

Marge de retrait minimum

de la cour avant (actuellement cour latérale d'angle minimal)
(m) : 3

Marge de retrait minimum totale de la cour latérale intérieure
(m) : 2,4

Retrait de cour arrière minimal (m) : 28% profondeur du lot

Hauteur de bâtiment maximale (m) : 14,5

La zone orange représente l'enveloppe des bâtiments autorisés dans la nouvelle version du Règlement de zonage, c'est-à-dire la zone dans laquelle un bâtiment est autorisé.



Transects du secteur urbain intérieur

R3I – Règlement de zonage 2008-250

Retrait de cour avant minimal (m) : 3

Retrait de cour latérale d'angle minimal (m) : 3

Retrait de cour arrière minimal (m) : 1,2 de chaque côté

Retrait de cour arrière minimal (m) : 30% profondeur du lot

Hauteur de bâtiment maximale (m) : 10

La zone rouge représente l'enveloppe des bâtiments autorisés dans la version actuelle du Règlement de zonage, c'est-à-dire la zone dans laquelle un bâtiment est autorisé.



Transects du secteur urbain intérieur

N3C – Nouveau Règlement de zonage – Version provisoire 1

Retrait de cour avant minimal (m) : 4.5

Marge de retrait minimum

de la cour avant (actuellement cour latérale d'angle minimal)

(m) : 3

Marge de retrait minimum totale de la cour latérale intérieure

(m) : 2,4

Retrait de cour arrière minimal (m) : 28% profondeur du lot

Hauteur de bâtiment maximale (m) : 11

La zone orange représente l'enveloppe des bâtiments autorisés dans la nouvelle version du Règlement de zonage, c'est-à-dire la zone dans laquelle un bâtiment est autorisé.



Transect du secteur urbain extérieur

R1GG – Règlement de zonage 2008-250

Retrait de cour avant minimal (m) : 6

Retrait de cour latérale d'angle minimal (m) : 4,5

Retrait de cour arrière minimal (m) : 1,8 de chaque côté

Retrait de cour arrière minimal (m) : 28% profondeur du lot

Hauteur de bâtiment maximale (m) : 8

La zone rouge représente l'enveloppe des bâtiments autorisés dans la version actuelle du Règlement de zonage, c'est-à-dire la zone dans laquelle un bâtiment est autorisé.



Transect du secteur urbain extérieur

N2E – Nouveau Règlement de zonage – Version provisoire 1

Retrait de cour avant minimal (m) : 6

Marge de retrait minimum

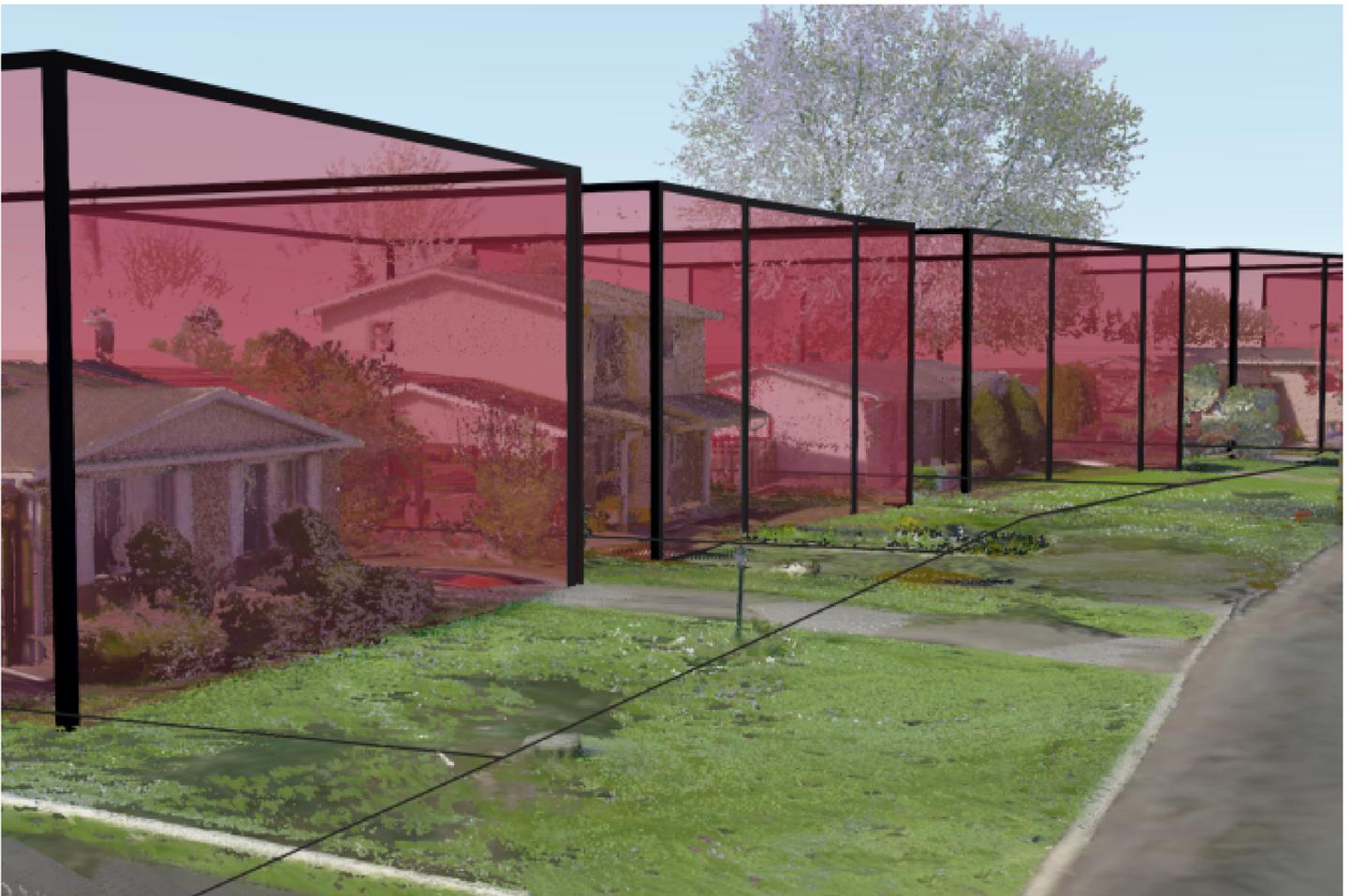
de la cour avant (actuellement cour latérale d'angle minimal)
(m) : 4,5

Marge de retrait minimum totale de la cour latérale intérieure
(m) : 3,6

Retrait de cour arrière minimal (m) : 28% profondeur du lot

Hauteur de bâtiment maximale (m) : 8,5

La zone orange représente l'enveloppe des bâtiments autorisés dans la nouvelle version du Règlement de zonage, c'est-à-dire la zone dans laquelle un bâtiment est autorisé.



Transects du secteur suburbain

R1HH – Règlement de zonage 2008-250

Retrait de cour avant minimal (m) : 6

Retrait de cour latérale d'angle minimal (m) : 4,5

Retrait de cour arrière minimal (m) : 1,5 de chaque côté

Retrait de cour arrière minimal (m) : 28% profondeur du lot

Hauteur de bâtiment maximale (m) : 9,5

La zone rouge représente l'enveloppe des bâtiments autorisés dans la version actuelle du Règlement de zonage, c'est-à-dire la zone dans laquelle un bâtiment est autorisé.



Transects du secteur suburbain

N1E – Nouveau Règlement de zonage – Version provisoire 1

Retrait de cour avant minimal (m) : 6

Marge de retrait minimum

de la cour avant (actuellement cour latérale d'angle minimal)
(m) : 4,5

Marge de retrait minimum totale de la cour latérale intérieure
(m) : 3,6

Retrait de cour arrière minimal (m) : 28% profondeur du lot

Hauteur de bâtiment maximale (m) : 8,5

La zone orange représente l'enveloppe des bâtiments autorisés dans la nouvelle version du Règlement de zonage, c'est-à-dire la zone dans laquelle un bâtiment est autorisé.

Le processus de cartographie des points d'implantation proposés dans les zones de quartier est précisé dans la pièce 10 (Zones de quartier [N1-N6] et dispositions afférentes). En

général, ce processus se déroule en quatre étapes dans lesquelles convertit d'abord les zones principales et les sous-zones existantes en nouvelles zones, puis on applique les politiques du Plan officiel, surtout les politiques propres aux transects et celles qui portent sur la surzone des quartiers évolutifs, pour que le zonage concorde avec les orientations prévues et définies dans le nouveau Plan officiel.

Dans le cadre du projet de nouveau *Règlement de zonage*, la Ville développe un jumeau numérique – une représentation virtuelle d'Ottawa en trois dimensions – qui peut être utilisé pour modéliser et simuler la ville. Le modèle offrira aux utilisateurs une représentation en 3D interactive et totalement immersive de tout l'environnement urbain – des bâtiments et des routes jusqu'aux bornes-fontaines et aux arbres – leur permettant d'explorer l'environnement complexe au complet.

Le jumeau numérique est élaboré par étapes. L'objectif vise à déployer une interface publique du jumeau numérique prévue pour **la fin de 2025**.

Pour en savoir plus sur ce projet et la façon d'y participer, consultez le site Web du projet à l'adresse participons.ottawa.ca/zonage