

Objet : Modification du *Règlement de zonage* - 845, rue Champlain

Dossier : ACS2024-PRE-PSX-0006

Rapport au Comité de la planification et du logement

le 28 février 2024

et au Conseil le 6 mars 2024

Soumis le 7 février 2024 par Derrick Moodie, directeur, Services de la planification, Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique

Personne-ressource : Lucy Ramirez, urbaniste, Examen des projets d'aménagement, Est

613-580-2424, poste 23808, Lucy.Ramirez@ottawa.ca

Quartier : Orléans-Est-Cumberland (1)

Subject: Zoning By-law Amendment – 845 Champlain Street

File Number: ACS2024-PRE-PSX-0006

Report to Planning and Housing Committee on 28 February 2024

and Council 6 March 2024

Submitted on February 7, 2024 by Derrick Moodie, Director, Planning Services, Planning, Real Estate and Economic Development

Contact Person: Lucy Ramirez, Planner, Development Review East

613-580-2424 ext.23808, Lucy.Ramirez@ottawa.ca

Ward: Orléans East-Cumberland (1)

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

1. Que le Comité de la planification et du logement recommande au Conseil d'approuver une modification du Règlement de zonage (no 2008-250), visant le 845, rue Champlain, terrain représenté dans le document 1, pour autoriser l'aménagement d'une habitation superposée de 10 logements et d'un terrain de stationnement, selon les modalités précisées dans le document 2.
2. Que le Comité de la planification et du logement approuve l'intégration de la section Détails de la consultation du rapport dans la « brève explication » du Résumé des mémoires déposés par écrit et de vive voix, à rédiger par le Bureau du greffier municipal et à soumettre au Conseil municipal dans le rapport intitulé « Résumé des mémoires déposés par écrit et de vive voix par le public sur les questions assujetties aux "explications obligatoires" de la *Loi sur l'aménagement du territoire* à la réunion tenue par le Conseil municipal le 6 mars 2024 », sous réserve des mémoires qui seront déposés entre la publication de ce rapport et la date à laquelle le Conseil municipal rendra sa décision.

REPORT RECOMMENDATIONS

1. That Planning and Housing Committee recommend Council approve an amendment to the Zoning By-law (By-law No. 2008-250) for 845 Champlain Street, as shown in Document 1, to permit a stacked dwelling with 10 units and a parking lot, as detailed in Document 2.
2. That Planning and Housing Committee approve the Consultation Details Section of this report be included as part of the 'brief explanation' in the Summary of Written and Oral Public Submissions, to be prepared by the Office of the City Clerk and submitted to Council in the report titled, "Summary of Oral and Written Public Submissions for Items Subject to *the Planning Act* 'Explanation Requirements' at the City Council Meeting of March 6, 2024" subject to submissions received between the publication of this report and the time of Council's decision.

RÉSUMÉ

Le personnel des Services de planification recommande d'approuver la modification du *Règlement de zonage* (MRZ) pour le 845, rue Champlain afin de faire passer le zonage du site de la zone résidentielle de densité 1, sous-zone N (R1N), à la zone résidentielle

de densité 4, sous-zone N, sous réserve des exceptions et du suffixe désignant le quartier résidentiel à vocation commerciale (R4N[XXXX]-c). La MRZ permettra de construire une habitation superposée de 10 logements et un terrain de stationnement dans la cour arrière. La proposition cadre avec la désignation de couloir mineur de banlieue du Plan officiel et avec la désignation de couloir mineur de l'O-Train du Plan secondaire du couloir d'Orléans, ainsi qu'avec les politiques de la sous-section 4.2.1 de du Plan officiel, qui sont destinées à offrir une plus grande marge de manœuvre et à assurer l'adéquation de l'offre et de la diversité des options de logement sur tout le territoire de la Ville.

Politique applicable

Le site porte la désignation de couloir mineur de banlieue selon les annexes A et B8 du Plan officiel (2022). Cette désignation permet d'aménager des bâtiments de formes, de densités et d'utilisations diverses. Les politiques suivantes du Plan officiel, ainsi que les lignes de conduite ci-après justifient cette demande :

- La section 3 présente le cadre de gestion de la croissance de la Ville. En vertu des politiques de cette section, la zone urbaine et les villages sont les points de mire de la croissance et du développement.
- La sous-section 4.2.1 vise à offrir une plus grande marge de manœuvre et à assurer l'adéquation de l'offre et de la diversité des options de logement sur tout le territoire de la Ville.
- La sous-section 5.4 fait état du modèle de banlieue de la forme bâtie de faible hauteur et de la conception des sites en portant l'évolution sur la voie de l'aménagement des quartiers du quart d'heure.
- La sous-section 6.2 définit les couloirs et prépare leur fonction et leur évolution pendant la durée du Plan.
- Les Lignes de conduite de l'esthétique urbaine des aménagements résidentiels intercalaires de faible hauteur.

[Consultation publique](#)

La notification et la consultation du public se sont déroulées conformément à la Politique sur les avis publics et sur la consultation publique approuvée par le Conseil municipal pour les demandes de modification du *Règlement de zonage*; un avis a été adressé par la poste aux propriétaires dans un rayon de 120 mètres et des panneaux indicateurs ont été installés pour diffuser cet avis. Des particuliers et des ménages ont

déposé un total de 29 commentaires par écrit et de vive voix. Sept personnes ont fait savoir qu'elles étaient favorables à la proposition et 20 s'y sont opposées. Différents thèmes sont ressortis des commentaires du public; les inquiétudes le plus fréquemment exprimées ont essentiellement porté sur l'achalandage automobile et sur l'intersection toute proche (rue Champlain et boulevard Jeanne-d'Arc Nord), sur la sécurité des piétons et des cyclistes, sur la hauteur des bâtiments, ainsi que sur la compatibilité de l'aménagement proposé avec le caractère du quartier.

CONTEXTE

Pour en savoir plus, veuillez cliquer sur le [lien menant au processus d'examen des demandes d'aménagement – Modification du zonage.](#)

Pour prendre connaissance de toutes les pièces justificatives se rapportant à cette demande, veuillez cliquer sur le [lien menant à l'Outil de recherche des demandes d'aménagement.](#)

Coordonnées du site

845, rue Champlain

Propriétaire

1000087188 Ontario Inc.

Requérant

Evospace Developments

Architecte

Paul A. Cooper

Description du site et des environs

Le site en cause est un terrain de coin rectangulaire d'environ 996 mètres carrés de superficie dans le village de Châtelaine du quartier d'Orléans. Il comprend 30 mètres de façade donnant sur le boulevard Jeanne-d'Arc Nord et 33 mètres de façade donnant sur la rue Champlain; ce boulevard et cette rue sont tous deux des routes collectrices principales. Ces routes assurent la liaison entre les collectivités et permettent de répartir l'achalandage automobile entre les artères et les réseaux routiers locaux. Le boulevard Jeanne-d'Arc Nord est une importante voie publique d'Orléans qui s'étend au nord de la route régionale 174, puis à l'est sur environ 7 kilomètres jusqu'au chemin Trim. La rue

Champlain s'étend du nord au sud sur environ 1 kilomètre à partir du parc François-Dupont sur les berges de la rivière des Outaouais jusqu'au centre commercial Place d'Orléans.

Ce site est occupé par une habitation isolée dotée d'un garage annexé et d'une entrée de cour d'accès donnant sur la rue Champlain. Une haie borde la plus grande partie du périmètre de la propriété, qui est jalonnée par deux arbres, soit un érable de Norvège et une épinette distinctive (de 50 centimètres de diamètre à hauteur de poitrine), dans le coin nord-ouest de la propriété. Une infrastructure d'hydroélectricité donnant sur la rue Champlain limite la forme bâtie sur la ligne de lot latérale qui jouxte la rue.

Le paysage urbain du boulevard Jeanne-d'Arc Nord est caractérisé par un ensemble de vocations et de types d'habitations, qui rend compte du zonage existant. (Cf. la figure 2 de la pièce 4 – Images à vue d'oiseau) Des infrastructures de transport, constituées de trottoirs et d'un service de transport en commun, donnent sur le boulevard Jeanne-d'Arc Nord et la rue Champlain. D'après le [Rapport de référence sur les quartiers du quart d'heure](#) (2021), ce secteur donne largement accès aux services et aux commodités, dont sept des neuf services et commodités analysés se situent à moins de 15 minutes à pied. (Cf. la page 17 du rapport et la carte A8-7.) Le paysage urbain du quartier est dominé par le paysagement végétalisé et les arbres imposants.

Contexte des transports en commun

Le site est situé à moins de 600 mètres de la station de transport en commun rapide [Place d'Orléans](#); il faut parcourir moins de 800 mètres pour se rendre à pied à cette station. Selon le Plan officiel, une durée de 10 minutes pour les déplacements à pied est l'équivalent d'un rayon de 600 ou de 800 mètres dans le réseau piétonnier (figure 11 du Plan officiel).

Synthèse du projet d'aménagement proposé

L'habitation existante sera démolie pour permettre d'aménager une habitation superposée de 10 logements et un terrain de stationnement dans la cour arrière. (Cf. la pièce 5 [Plan d'avant-projet proposé] et la pièce 6 [Images du projet d'aménagement proposé].) Une habitation superposée est un bâtiment à vocation résidentielle de quatre étages ou moins, qui comprend au moins quatre logements divisés à l'horizontale et à la verticale et dont chacun est doté d'une entrée principale indépendante.

Le projet sera viabilisé grâce aux réseaux municipaux d'aqueduc, d'égouts et de gestion des eaux pluviales. Le personnel de la Ville est convaincu que les réseaux d'égouts sanitaires et pluviaux existants de la rue Champlain ont une capacité

suffisante pour transporter les courants projetés après les travaux d'aménagement à partir du site proposé et que l'étude du réseau proposé pour la gestion des eaux pluviales du site respecte les normes de conception de la Ville en ce qui a trait au contrôle de la quantité et de la qualité. Il y a aussi un apport suffisant de l'aqueduc municipal pour répondre à la demande en eau projetée.

Le projet de loi 23 du gouvernement provincial interdit aux municipalités d'imposer la réglementation du plan d'implantation aux projets de construction des immeubles d'habitation de 10 logements ou moins.

Synthèse de la proposition de modification du zonage

La version actuelle du *Règlement de zonage* régit la typologie des bâtiments. Le site visé appartient à la zone résidentielle de densité 1 (R1N), qui limite aux habitations isolées la forme des bâtiments. La proposition consiste à rezoner le site pour passer de la zone R1N à la sous-zone N de la zone résidentielle de densité 4, sous réserve de certaines exceptions et du suffixe commercial du quartier résidentiel (R4N[XXXX]-c). Ce rezonage permettra de réaliser les travaux de réaménagement proposés. L'objectif de la zone R4 consiste à autoriser un large éventail de formes d'immeubles d'habitations, soit aussi bien les habitations isolées que les immeubles d'appartements de faible hauteur, qui ne doivent en aucun cas faire plus de quatre étages. L'objectif du suffixe commercial (- c) consiste à autoriser différentes vocations de commodités et de services modestes et orientées localement, qui assurent l'appoint des aménagements résidentiels voisins.

ANALYSE

Consultation publique

La notification et la consultation publique se sont déroulées conformément à la Politique de notification et de consultation publique approuvée par le Conseil municipal pour les demandes de modification du *Règlement de zonage*. Nous avons reçu un total de 29 commentaires. Sept personnes se sont déclarées favorables à ce projet, alors que 20 s'y sont opposées. Les inquiétudes le plus souvent exprimées ont essentiellement porté sur l'achalandage automobile et sur l'intersection toute proche (de la rue Champlain et du boulevard Jeanne-d'Arc Nord), sur la sécurité des piétons et des cyclistes, sur la hauteur des bâtiments et sur la compatibilité du projet d'aménagement proposé avec le caractère du quartier.

Pour prendre connaissance des détails de la consultation sur cette proposition, veuillez prendre connaissance de la pièce 7 de ce rapport.

Les désignations du Plan officiel

Selon le Plan officiel (2022), la propriété visée porte la désignation de « couloir mineur de banlieue », puisque le boulevard Jeanne-d'Arc Nord est un couloir mineur (annexes A et B8). La désignation de couloir s'applique aux bandes de terrain donnant sur les rues spécifiées dont la fonction planifiée regroupe une plus grande densité d'aménagement, un plus grand degré de vocations polyvalentes et un niveau supérieur de services de transport en commun sur rue par rapport aux quartiers voisins, alors que la densité est inférieure à celle des carrefours aménagés non loin de là.

Le lecteur trouvera ci-après un aperçu des politiques pertinentes sur les transects et les désignations urbaines qui justifient le projet d'aménagement proposé.

Politiques sur le transect du secteur de banlieue (sous-section 5.4)

Permettre d'aménager des immeubles à logements multiples dans les couloirs

Les travaux d'aménagement doivent consister à construire des immeubles de faible hauteur donnant sur des couloirs mineurs; les hauteurs autorisées des bâtiments sont d'au plus quatre étages, sous réserve des transitions de hauteurs et des marges de reculement appropriées.

Tenir compte de la forme bâtie du transect de banlieue pour assurer l'aménagement d'un quartier du quart d'heure, dans lequel il y a une moindre proportion d'habitations isolées et plus d'habitations de plain-pied de plus grande densité (tableau 8 du Plan officiel). La densité du projet d'aménagement proposé sera de 100 logements par hectare net.

Prévoir et assurer un large éventail de types de logements en mettant l'accent sur les logements intermédiaires absents. Dans le contexte d'Ottawa et pour les besoins du Plan officiel, le logement intermédiaire manquant désigne généralement l'aménagement résidentiel intercalaire d'immeubles à logements multiples de faible hauteur dont le nombre de logements est compris entre 3 et 16 ou plus dans le cas des lots exceptionnellement vastes; pour les types de logements de moindre densité, il s'agit généralement des logements de plain-pied.

Politiques sur les couloirs (sous-section 6.2)

- L'aménagement du couloir désigné doit établir des bâtiments qui assurent les hauteurs maximums autorisées et les plus grandes densités non loin du couloir, sous réserve des marges de reculement des bâtiments le cas échéant.

- Dans les couloirs, les aménagements résidentiels et les aménagements non résidentiels qui s'intègrent avec un environnement urbain polyvalent et dense sont généralement autorisés.
- Pour les immeubles dotés d'une façade donnant sur un couloir et sur une rue parallèle ou latérale, l'accès des véhicules doit généralement être assuré à partir de la rue parallèle ou de la rue latérale.

La sous-section 4.6 du Plan officiel (Politiques sur l'esthétique urbaine) précise que les bâtiments de faible hauteur doivent être conçus pour s'adapter au contexte et aux politiques des transects des secteurs et doivent comprendre des zones pour le paysagement végétalisé, des entrées principales de plain-pied, des porches ou des balcons avant, le cas échéant. Les bâtiments doivent s'intégrer architecturalement pour compléter le contexte environnant.

Autres politiques et lignes de conduite applicables

Le site visé appartient au Plan secondaire du couloir d'Orléans (approuvé par le Conseil municipal le [21 septembre 2022](#); cf. le point 13.4 de l'ordre du jour). Ce plan vise à dévoituriser l'aménagement urbain d'Orléans et à donner à cette collectivité une forme urbaine plus habitable, durable et saine, qui est compacte, axée sur les transports en commun et hautement piétonnable. D'après le Plan secondaire, le site visé porte la désignation de couloir mineur de l'O-Train ([annexe A](#)), et la hauteur maximum permise pour les bâtiments est de quatre étages (annexe B). Les activités commerciales de moindre envergure sont autorisées au rez-de-chaussée de tous les immeubles donnant sur le boulevard Jeanne-d'Arc.

Le lecteur trouvera ci-après un aperçu des politiques générales (section 4 du Plan secondaire) qui s'appliquent à l'ensemble de la zone du Plan secondaire et qui justifient le projet d'aménagement proposé :

- Dans toute la mesure du possible, les nouveaux bâtiments doivent être dotés de façades actives donnant sur le domaine public, par exemple sur des voies publiques.
- Sur les sites des immeubles, l'entrée principale doit donner sur une rue attenante et assurer une liaison directe avec le trottoir le plus proche.
- Les nouveaux projets d'aménagement doivent encadrer les rues attenantes et les parcs voisins pour animer les espaces publics et pour créer des environnements piétonniers confortables dans le domaine public, en plus d'éviter les longs pans de murs sans fenêtres.

- Il ne doit pas y avoir de nombre minimum obligatoire de places de stationnement pour les voitures dans les projets d'aménagement du périmètre du Plan secondaire indiqué dans l'annexe A (Plan de désignation), à l'exception des places de stationnement obligatoires pour les visiteurs et des places de stationnement obligatoires accessibles.
- Les terrains de stationnement en surface doivent généralement être aménagés à l'arrière des propriétés, ou être par ailleurs visuellement masqués depuis le domaine public.
- On encourage l'aménagement de façades continues sur les rues urbaines en minorant le nombre de voies d'accès interrompant les trottoirs.
- Les travaux d'aménagement doivent respecter une cible minimum d'une place de stationnement de vélo par logement. Les exigences minimums du stationnement des vélos sont établies dans le *Règlement de zonage*.
- Il faut prévoir des infrastructures de stationnement de courte durée des vélos dans des endroits pratiques et bien éclairés, dans la mesure du possible, ces infrastructures doivent être abritées.

Les [Lignes directrices en matière d'aménagements résidentiels intercalaires de faible hauteur](#) illustrent certains principes essentiels pour l'esthétique des sites, des bâtiments et du domaine public.

Justification de la planification

Le personnel des Services de planification recommande d'approuver le projet d'aménagement résidentiel proposé parce qu'il respecte les politiques reproduites dans le Plan officiel (2022). La proposition vise à favoriser une forme bâtie urbaine compacte et à favoriser la densification résidentielle souhaitable de faible hauteur, en aménageant des « logements intermédiaires manquants », le long du couloir mineur. Ce site est bien connecté à un ensemble d'aménagements fonciers dans lesquels on peut avoir accès aux besoins journaliers et hebdomadaires à moins de 15 minutes à pied. (Cf. la figure 3 de la pièce 4 [Images à vol d'oiseau 2022].) Il permet d'atteindre l'objectif qui consiste à offrir une plus grande souplesse et à assurer une offre et une diversité suffisantes d'options de logements sur tout le territoire de la Ville. L'aménagement du site proposé permet de se conformer respectivement aux politiques sur la gestion de la croissance de la section 3, aux politiques sur la protection de l'emprise de la sous-section 4.1.7 et aux politiques sur le logement de la sous-section 4.2 du Plan officiel.

Détails du zonage proposé

La modification que l'on propose d'apporter au *Règlement de zonage* aura pour effet de rezoner le 845, rue Champlain, représenté dans le secteur A de la pièce 1, pour passer de la zone R1N à la zone R4N [XXXX]-c, ce qui permettra de construire une habitation superposée de 10 logements et un parc de stationnement, selon les modalités précisées dans la pièce 2. Les exceptions ([XXXX]) consistent à apporter des modifications au zonage principal du site. Dans ce cas, le requérant demande de se prévaloir des exceptions suivantes : a) autoriser une marge de retrait de cour avant de 5 mètres, alors que le Règlement oblige à prévoir une marge de retrait de 6 mètres; b) autoriser une marge de retrait de cour latérale d'angle de 3 mètres, alors que le Règlement exige une marge de retrait de 4,5 mètres; et c) autoriser une marge de retrait de cour latérale intérieure minimum de 1,78 mètre pour une zone de remisage des ordures dotée d'une enceinte et annexée au bâtiment, alors que le Règlement prévoit une marge de retrait de 3 mètres.

Le personnel recommande d'autres exceptions qui s'appliqueront à la cour avant, aux façades du bâtiment donnant sur les rues publiques et au stationnement. Les exceptions d) et e) permettent de protéger l'espace de la cour avant pour les éventuelles modifications des infrastructures du couloir de transport. L'exception f) oblige à prévoir, dans la cour avant, un espace agrégé pour le paysagement végétalisé. L'exception g) oblige à prévoir un nombre minimum de fenêtres sur les façades donnant sur la voie publique. Les exceptions h) et i) obligent à prévoir l'articulation grâce au retrait de 20 % de la façade avant de 0,6 mètre ou en prévoyant des balcons; l'objectif consiste à éviter une structure trop plate et carrée. L'exception j) oblige à prévoir des entrées actives sur la façade avant. Les exceptions k) et l) n'obligent pas à prévoir de places de stationnement pour les résidents ou les visiteurs dans les bâtiments d'habitation pour les 12 premiers logements; au-delà de ce chiffre, le nombre obligatoire de places de stationnement est calculé d'après le barème de la zone X.

Déclaration de principes provinciale

Le personnel a revu cette proposition et a constaté qu'elle cadre avec la Déclaration de principes provinciale de 2020.

RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES

Il n'y a pas de répercussions sur les zones rurales.

COMMENTAIRES DU CONSEILLER MUNICIPAL

Matthew Luloff, conseiller municipal, a déposé les commentaires suivants.

Je suis au courant de la demande relative à ce rapport et je n'ai aucune inquiétude pour l'instant. Je suis favorable à cette demande et je crois qu'elle représente un projet d'aménagement intercalaire valable à une époque où nous avons désespérément besoin d'accroître le parc de logements dans notre quartier. Nous avons besoin d'options de logements pour les personnes âgées qui réduisent leur superficie habitable afin de pouvoir continuer d'habiter dans la collectivité qu'ils ont permis de construire, et nous avons aussi besoin d'options qui permettront de s'assurer qu'Orléans reste une collectivité accessible pour toutes et pour tous. Orléans-Est-Cumberland est un quartier largement bâti; autrement dit, il y a très peu de terrains non aménagés sur lesquels on peut réaliser des aménagements privés et publics. Autrement dit, il faudra prévoir un certain niveau d'aménagement intercalaire, et les secteurs qui entourent les nouvelles stations du TLR sont d'excellents sites sur lesquels on peut envisager d'aménager ce type d'habitations de moyenne densité.

Ceci dit, si nous continuons de prioriser les aménagements intercalaires, nous devons nous assurer que les investissements dans les infrastructures suivent le rythme de ces travaux d'aménagement. Dans ce cas, un exemple consisterait à revoir l'intersection toute proche de la rue Champlain et du boulevard Jeanne-d'Arc Nord et à prioriser les travaux de rénovation de cette intersection afin de l'adapter à l'accroissement de l'achalandage automobile et d'assurer la sécurité des piétons et des automobilistes.

Je suis heureux d'apprendre que le requérant a travaillé de concert avec le personnel de la Ville pour donner suite aux commentaires et qu'on a consulté directement les membres de la collectivité locale. J'inviterais le promoteur immobilier à continuer de se concerter avec la collectivité pendant le déroulement de ces travaux d'aménagement.

RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES

Il n'y a pas des répercussions juridiques.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES ACTIFS

Il n'y a pas des répercussions sur la gestion des actifs.

RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

Il n'y a pas des répercussions financières.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ

Il n'a pas été nécessaire de consulter le Comité consultatif sur l'accessibilité relativement à ce rapport.

RÉPERCUSSIONS ENVIRONNEMENTALES

Il y a sur la propriété un arbre protégé, qu'il faudra enlever pour permettre de réaliser les travaux de réaménagement. Le requérant propose de planter de nouveaux arbres.

On a mené, pour la propriété visée, une évaluation environnementale de site (EES) de la phase 1, et on n'a pas constaté de motifs d'inquiétude environnementaux liés à l'utilisation antérieure du bien.

PRIORITÉS DU MANDAT DU CONSEIL

Ce projet porte sur les priorités suivantes du mandat du Conseil municipal :

une ville qui offre des logements abordables et qui est plus habitable pour toutes et pour tous. L'objectif consiste en particulier à accroître l'offre de logements et à promouvoir la densification.

STATUT DU CALENDRIER DU PROCESSUS DE TRAITEMENT DE LA DEMANDE

En vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le délai officiel de 90 jours dans lequel il faut rendre une décision dans cette demande arrive à expiration le mercredi 20 mars 2024.

PIÈCES JUSTIFICATIVES

Pièce 1 : Carte de localisation/Plan repère du zonage

Pièce 2 : Détails du zonage recommandé

Pièce 3 : Zonage (actuel et proposé) et détails de la proposition

Pièce 4 : Photos à vol d'oiseau

Pièce 5 : Plan d'implantation proposé

Pièce 6 : Images du projet d'aménagement proposé

Pièce 7 : Détails de la consultation

CONCLUSION

Le personnel des Services de planification recommande d'approuver la modification du *Règlement de zonage* pour le 845, rue Champlain. La proposition cadre avec le Plan officiel (2022) et avec le Plan secondaire du couloir d'Orléans (2022).

SUITE À DONNER

Le Bureau du greffier municipal et les Services au Conseil municipal et aux comités doivent faire connaître la décision du Conseil municipal 1) au propriétaire; 2) au requérant; 3) à Ottawa Scene Canada Signs, 13-1920, chemin Merivale, Ottawa (Ontario) K2G 1E8; 4) à Krista O'Brien, gestionnaire de programme, Direction de l'évaluation foncière et des PERI, Direction générale des finances et des services organisationnels (code de courrier interne : 26-76).

L'Unité du zonage et de l'interprétation de la Direction des politiques et de la planification de la Direction générale du développement économique et de la planification à long terme doit préparer le règlement municipal de mise en œuvre et le faire suivre aux Services juridiques.

Les Services juridiques et le Bureau de la directrice municipale doivent soumettre au Conseil municipal le règlement de mise en œuvre.

La Direction des opérations de planification des Services de planification doit s'occuper de publier l'avis prévu dans la Loi.

Pièce 1 – Carte de localisation/Plan repère de zonage

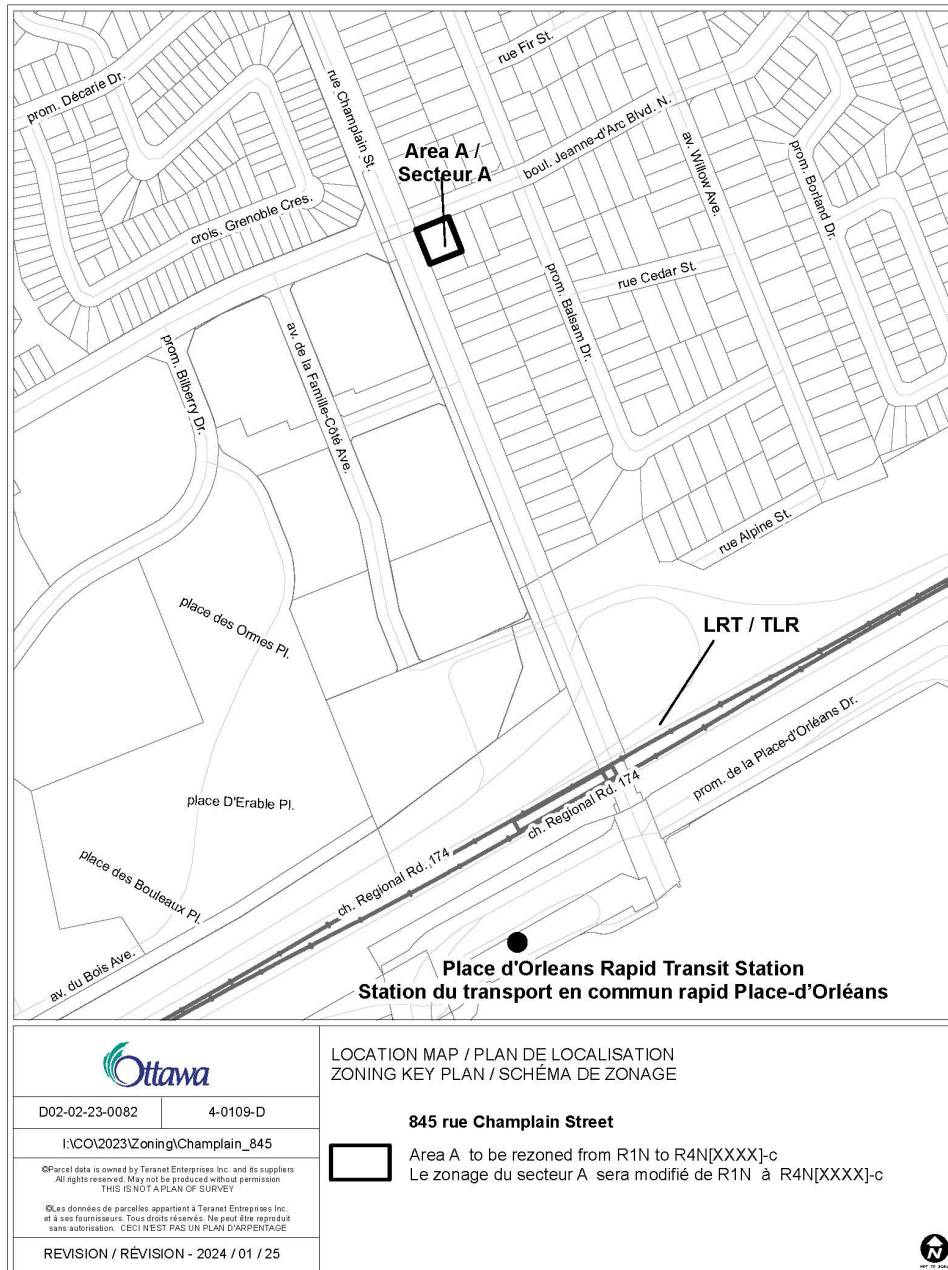


Figure 1 : Le site en cause dans le secteur A sera rezoné pour passer de la zone R1N à la zone R4N[XXXX]-c.

Pour prendre connaissance de la carte de zonage interactive d'Ottawa, consultez [geoOttawa](https://geoottawa.ca).

Pièce 2 – Détails du zonage recommandé

Les modifications que l'on propose d'apporter au *Règlement de zonage* (n° 2008-250) de la Ville d'Ottawa pour le 845, rue Champlain consistent à :

1. rezoner les terrains représentés dans la pièce 1;
2. modifier l'article 239 (Exceptions urbaines) en ajoutant une nouvelle exception (XXXX), dont les dispositions ont un effet comparable à ce qui suit :
 - a. dans la colonne II, ajouter la mention « R4N[XXXX]-c »;
 - b. dans la colonne V, prévoir des dispositions comparables aux modalités suivantes :
 - i. l'immeuble d'appartements de faible hauteur et l'habitation superposée sont soumis aux dispositions suivantes :
 - a) marge de retrait de la cour avant : 5 mètres;
 - b) marge de retrait de la cour latérale d'angle : 3 mètres;
 - c) marge de retrait de la cour latérale intérieure minimum pour une zone de remisage des ordures annexée aux bâtiments : 1,78 mètre;
 - d) dans la cour avant obligatoire, l'étendue maximum des ouvrages en saillie ou des ouvrages hors sol et en sous-sol est de 2 mètres. Les terrasses en sous-sol ne sont pas autorisées à moins de 3 mètres de la ligne de lot avant;
 - e) article 57, triangles de visibilité d'angle, triangle obligatoire du coin du site : 8 mètres sur 8 mètres, mesurés à partir des lignes de lot jouxtant la rue Champlain et le boulevard Jeanne-d'Arc Nord;
 - f) le paysagement d'au moins 40 % de l'ensemble de la cour avant doit être végétalisé; une allée piétonnière peut traverser ce secteur et entrer dans le calcul de la superficie;
 - g) la façade avant doit être constituée d'au moins 25 % de fenêtres; en outre :
 - a. toute façade latérale d'angle doit être fenestrée à au moins 15 %;

- b. les fenêtres installées dans des portes peuvent entrer dans le calcul du nombre minimum obligatoire de fenêtres;
- h) au moins 20 % de la surface de la façade avant doivent être en retrait sur une distance supplémentaire de 0,6 mètre à partir de la ligne de retrait avant;
- i) malgré l'alinéa h), il n'y a pas de décalage supplémentaire obligatoire de la façade avant quand des balcons ou des porches sont prévus sur cette façade, à savoir :
 - a. un balcon ou un porche est aménagé pour chaque logement donnant sur une voie publique, à partir du rez-de-chaussée;
- j) pour les habitations superposées, les paliers donnant accès aux entrées principales doivent donner sur une voie publique. Pour les immeubles d'appartements, les entrées menant à un couloir intérieur commun ou à une cage d'escalier commune doivent être aménagées sur une façade donnant sur la voie publique et permettre d'avoir directement accès à la rue;
- k) dans le cas des immeubles qui comprennent des logements, il n'est pas nécessaire d'aménager de places de stationnement hors rue pour les véhicules automobiles à l'intention des 12 premiers logements, et le nombre obligatoire de places de stationnement prévues dans le tableau 101 ne s'applique qu'aux logements et aux chambres dont le nombre est supérieur à 12. Le nombre minimum obligatoire de places de stationnement pour les logements est calculé selon le barème de la zone X.
- l) dans le cas des immeubles qui comprennent des logements, il n'est pas nécessaire de prévoir de places de stationnement hors rue pour les véhicules automobiles des visiteurs pour les 12 premiers logements, et le nombre obligatoire de places de stationnement des visiteurs du tableau 102 ne s'applique qu'aux logements et aux chambres dont le nombre est supérieur à 12. Le nombre

minimum obligatoire de places de stationnement des visiteurs pour les logements se calcule selon le barème de la zone X.

Pièce 3 – Zonage (actuel et proposé) et détails de la proposition

Le tableau 1 fait la synthèse des principales normes et exigences du rendement de la zone actuelle, de la zone proposée, ainsi que des détails de la proposition. Le personnel a porté son attention à la typologie résidentielle autorisée dans la zone R1N (habitation isolée) par rapport à ce qui est proposé dans la zone R4N[XXXX]-c (habitations superposées). Dans les zones R1N et R4N[XXXX]-c, les aménagements suivants sont autorisés : gîtes touristiques, habitations isolées, missions diplomatiques, foyers de groupes, entreprises à domicile, garderies à domicile, parcs, maisons converties en maisons de retraite, logements supplémentaires et agriculture urbaine. Voici les aménagements résidentiels supplémentaires autorisés dans la zone R4N[XXXX]-c : immeubles d'appartements de faible hauteur; duplex; complexes immobiliers planifiés; maisons de retraite; maisons de chambres; habitations jumelées; triplex; et habitations en rangée. Font partie des autres aménagements non résidentiels autorisés grâce au suffixe commercial de quartier résidentiel (-c), sous réserve des dispositions du zonage, les ateliers d'artiste, les magasins de proximité, les établissements d'enseignement, les établissements médicaux, les entreprises de services personnels, les restaurants, les magasins d'alimentation au détail et les commerces de détail. Les aménagements non résidentiels autorisés ne peuvent être réalisés qu'au rez-de-chaussée et dans le sous-sol, et leur superficie brute au sol est limitée à 100 mètres carrés.

Tableau 1 : Zonage (actuel et proposé) et détails de la proposition

Dans les cas où l'exception urbaine autorise une norme de zonage différente, le personnel a ajouté un astérisque (*) et a décrit l'exception urbaine.

Norme de rendement	Zonage actuel (R1N)	Zonage proposé (R4N[XXXX]-c)	Proposition
Aménagements autorisés	Habitation isolée	Habitation superposée	Oui
Largeur minimum du lot	15 mètres	18 mètres	Oui (30,49 mètres)
Superficie minimum du lot	450 mètres carrés	540 mètres carrés	Oui (996 mètres carrés)

Norme de rendement	Zonage actuel (R1N)	Zonage proposé (R4N[XXXX]-c)	Proposition
Hauteur maximum des bâtiments	9,5 mètres	14,5 mètres 4 étages	Oui (13,5 mètres)
Marges de retrait minimums			
Avant	6 mètres	6 mètres* *Exception urbaine pour autoriser une marge de retrait de 5 mètres	Oui (5 mètres)
Cour latérale d'angle	4,5 mètres	4,5 mètres* *Exception urbaine pour autoriser une marge de retrait de 3 mètres	Oui (3 mètres)
Cour latérale intérieure	1 mètre	3 mètres; la cour doit être paysagée.* *Exception urbaine pour autoriser une zone de remisage des ordures dotée d'une enceinte annexée au bâtiment et assujettie à une marge de retrait de 1,78 mètre	Oui (Bâtiment décalé de 3 mètres. Marge de retrait de l'enceinte de la zone de remisage des ordures : 1,78 mètre)
Cour arrière	7,5 mètres	7,5 mètres; la superficie de la cour arrière doit correspondre à 25 % de la superficie du lot.	Oui (12,5 mètres)

Norme de rendement	Zonage actuel (R1N)	Zonage proposé (R4N[XXXX]-c)	Proposition
Espace d'agrément	Sans objet	6 mètres carrés par logement; superficie communautaire d'au moins 50 %.	Oui (plus de 60 mètres carrés, dont une superficie communautaire de 30 mètres carrés)
Nombre minimum obligatoire de places de stationnement pour les vélos	Sans objet	0,50 par logement	Oui (5 places)
Nombre minimum obligatoire de places de stationnement pour les voitures (secteur C)	1 place par logement ordinaire ou surdimensionné	0,5 place par logement* (5 places) *L'exception urbaine n'oblige pas à aménager des places de stationnement pour les 12 premiers logements.	Oui (10 places)
Nombre minimum obligatoire de places de stationnement pour les visiteurs (secteur C)	Sans objet	0,1 place par logement dans une habitation superposée* (1 place) * L'exception urbaine n'oblige pas à aménager des places de stationnement pour les 12 premiers logements.	Oui (0 place)

Norme de rendement	Zonage actuel (R1N)	Zonage proposé (R4N[XXXX]-c)	Proposition
Largeur maximum de l'entrée de cour	La largeur maximum de l'entrée de cour se calcule d'après la superficie de la cour.	Largeur maximum de 3,6 mètres pour un terrain de stationnement de moins de 20 places	Oui
Dispositions pour le paysagement du parc de stationnement	Sans objet	Largeur minimum obligatoire de la zone tampon paysagée jouxtant une rue : 3 mètres. Au moins 15 % de la superficie du parc de stationnement doivent faire partie d'une zone paysagée du périmètre.	Oui
Zone paysagée	Le paysagement d'au moins 15 % de la cour arrière doit être végétalisé. Le paysagement de toutes les parties de la cour avant et de la cour latérale d'angle qui ne sont pas occupées par des places de stationnement,	30 % de la superficie du lot doivent être paysagés (le paysagement doit être végétalisé et minéralisé, sauf la zone de stationnement et l'entrée de cour). Le paysagement d'au moins 15 % de la cour arrière doit être végétalisé. *Exception urbaine obligeant à réserver, au paysagement végétalisé, 40 % de l'ensemble de la cour avant.	Oui

Norme de rendement	Zonage actuel (R1N)	Zonage proposé (R4N[XXXX]-c)	Proposition
	des entrées de cour, des couloirs, des ouvrages en saillie autorisés, des bâtiments ou ouvrages accessoires ou des allées piétonnes doit être végétalisé.		
Exigences pour la protection des emprises	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cour avant de 6 mètres ▪ Cour latérale d'angle de 4,5 mètres <p>Triangle de visibilité d'angle de 6 mètres sur 6 mètres conformément à l'article 57</p>	<p>*Exception urbaine pour la protection du site</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ grâce à une marge de retrait de 5 mètres dans la cour avant; ▪ en limitant l'étendue des ouvrages en saillie autorisés dans la cour avant. <p>Triangle de visibilité d'angle de 8 mètres sur 8 mètres</p>	Oui
Dispositions relatives à la façade active¹	Sans objet	*Exception urbaine obligeant à :	Oui

¹ Les dispositions relatives à la façade active ont été adaptées d'après les dispositions de zonage existantes, adoptées dans le cadre de l'Examen de la zone R4 et suivant les études de zonage visant à assurer des aménagements intercalaires et des efforts de densification plus compatibles dans les

Norme de rendement	Zonage actuel (R1N)	Zonage proposé (R4N[XXXX]-c)	Proposition
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ fenestrer un pourcentage minimum donnant sur la rue publique : 25 % sur le boulevard Jeanne-d'Arc et 15 % sur la rue Champlain; ▪ orienter l'immeuble vers le domaine public et le doter d'entrées actives donnant sur les voies publiques. ▪ articuler les façades donnant sur la voie publique. 	

quartiers de faible hauteur établis du secteur urbain. (Le Conseil municipal a approuvé la phase 2 de l'Examen de la zone R4 le [23 septembre 2020](#); cf. le point 8 de l'ordre du jour.)

Pièce 4 – Images à vol d’oiseau 2022



Figure 2 : Captation extraite de [geoOttawa](#) et représentant le contexte et le zonage; un X désigne le 845, rue Champlain; le nord se trouve dans le haut de la carte.



Figure 3 : Captation extraite de [geoOttawa](#) et représentant l’adresse du 845, rue Champlain, ainsi qu’un rayon de 900 mètres. En règle générale, dans le Plan officiel, une durée de 15 minutes pour les déplacements à pied représente

l'équivalent d'un rayon de 900 mètres ou de 1 200 mètres dans le réseau piétonnier.

Pièce 5 – Plan d'avant-projet proposé

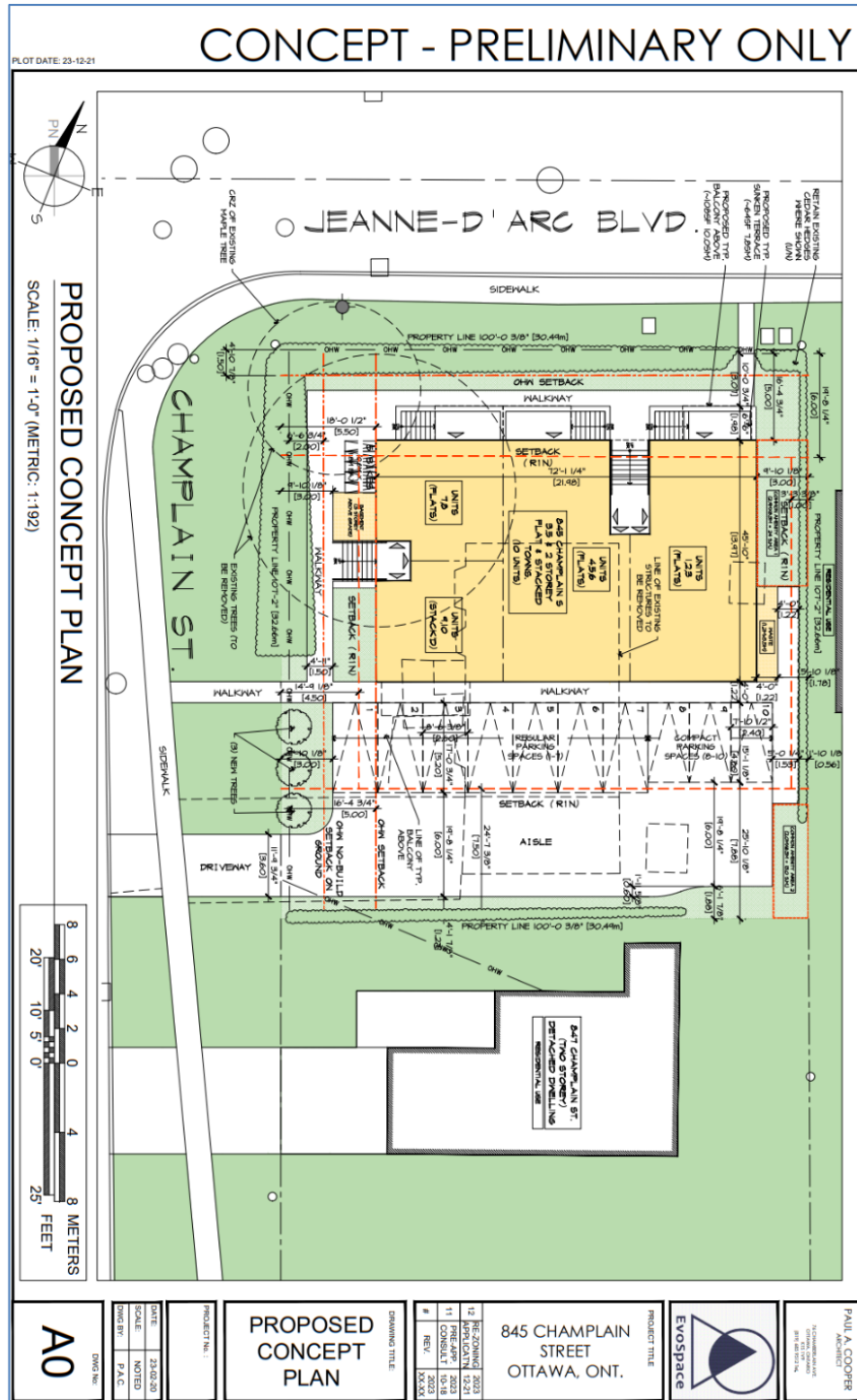


Figure 4 : Plan d'avant-projet proposé représentant l'habitation superposée et le parc de stationnement dans la cour arrière, accessible grâce à une entrée de cour de 3,6 mètres depuis la rue Champlain. La version PDF du plan d'avant-projet est accessible grâce à l'Outil de recherche des demandes d'aménagement (Ottawa.ca/DemDam).

Pièce 6 – Images du projet d'aménagement proposé

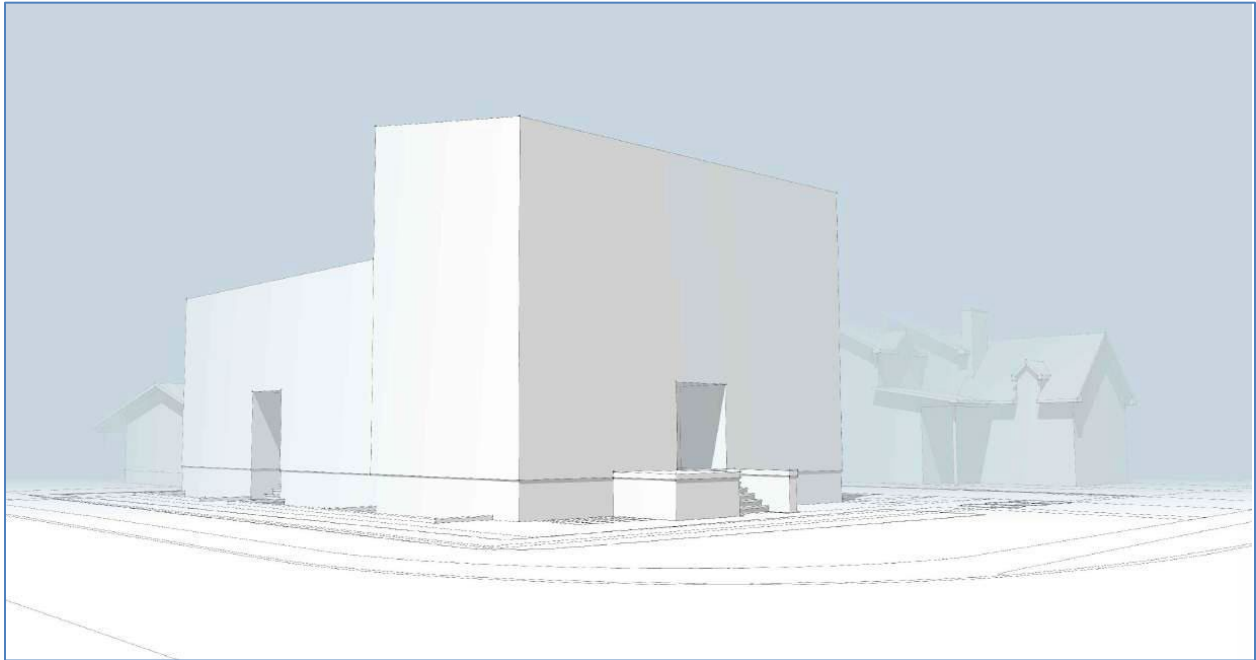
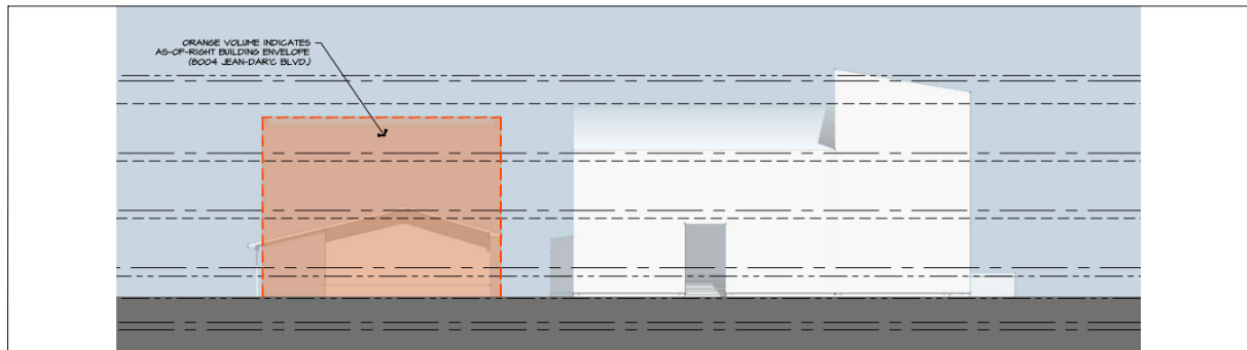


Figure 5 : Volumétrie proposée pour le bâtiment; perspective depuis l'intersection du boulevard Jeanne-d'Arc Nord et de la rue Champlain. Source : Paul A. Cooper Architect, en date du 21 décembre 2023.



ÉLEVATION AVANT PROPOSÉE (NORD)

Figure 6 : Volumétrie proposée pour le bâtiment par rapport aux immeubles voisins dont la volumétrie est autorisée dans le zonage de plein droit; perspectives depuis le boulevard Jeanne-d'Arc Nord. La hauteur maximum autorisée des habitations isolées dans la zone R1N est de 9,5 mètres. La hauteur maximum autorisée des habitations superposées dans la zone R4N est de 14,5 mètres. Source : Paul A. Cooper Architect, en date du 21 décembre 2023.

Pièce 7 – Détails de la consultation

Processus de notification et de consultation

La notification et la consultation publique se sont déroulées conformément à la Politique de notification et de consultation publique approuvée par le Conseil municipal pour les modifications du *Règlement de zonage*.

Au total, 29 commentaires ont été déposés pour donner suite à cette demande. Sept personnes se sont déclarées favorables à la demande, alors que 20 s'y sont opposées.

MOTIFS D'INQUIÉTUDE DU PUBLIC ET RÉPONSES

MOTIF D'INQUIÉTUDE 1

On a exprimé une inquiétude à propos de l'augmentation de l'achalandage automobile et de l'intersection voisine (rue Champlain et boulevard Jeanne-d'Arc Nord). En outre, les résidents croient qu'il faudrait élargir le boulevard Jeanne-d'Arc Nord.

Réponse

D'après les prévisions sur la génération des déplacements, on prévoit qu'il y aura environ trois déplacements de véhicules de plus aux heures de pointe de l'avant-midi et de l'après-midi. Le réseau de transport existant peut s'adapter à l'achalandage généré par les logements supplémentaires. En outre, le personnel de la Ville protège l'espace de la cour avant pour les changements infrastructurels à apporter éventuellement au couloir. Toutefois, l'élargissement du boulevard Jeanne-d'Arc Nord ne fait pas partie du cahier des charges du [Plan directeur des transports](#).

MOTIF D'INQUIÉTUDE 2

Sécurité des piétons et des cyclistes

Réponse

Il existe des infrastructures de transport, dont des trottoirs, le long du boulevard Jeanne-d'Arc Nord et de la rue Champlain. D'après le Plan secondaire, « [l]a Ville mènera une étude de viabilité des améliorations supplémentaires à apporter aux infrastructures cyclables et piétonnières et aux dispositifs de modération de la circulation nécessaires le long du boulevard Jeanne-d'Arc, à l'est de la rue Champlain ».

MOTIF D'INQUIÉTUDE 3

Hauteur du bâtiment

Réponse

Le Plan officiel et le Plan secondaire du couloir d'Orléans définissent tous deux l'orientation de la forme bâtie planifiée de ce projet d'aménagement, en précisant qu'il peut s'agir d'un immeuble de faible hauteur; la hauteur permise est d'au plus quatre étages.

MOTIF D'INQUIÉTUDE 4

Caractère dépareillé — le caractère ne cadre pas avec la typologie de l'habitation isolée.

Réponse

Un objectif du Plan officiel consiste à offrir une plus grande souplesse et à assurer une offre et une diversité suffisantes d'options de logements sur tout le territoire de la Ville. La politique adoptée pour atteindre cet objectif consiste essentiellement à régler la densité, la forme bâtie, la hauteur, la volumétrie et la conception des aménagements résidentiels, au lieu de les régler en imposant des restrictions dans la typologie des bâtiments. Ce projet d'aménagement respecte les objectifs de cette politique, puisqu'il porte sur un bâtiment de faible hauteur, doté de portes d'entrée avant donnant sur la voie publique et de places de stationnement à l'arrière.

MOTIF D'INQUIÉTUDE 5

Aménagement du territoire : Certains résidents ont fait part de leur inquiétude en raison des typologies résidentielles supplémentaires autorisées par le rezonage; d'autres ont exprimé une inquiétude en raison de l'autorisation des aménagements commerciaux.

Réponse

Ce projet d'aménagement résidentiel se déroulera selon le zonage proposé. Le suffixe commercial du quartier résidentiel (-c) sera ajouté à la propriété; l'objectif consiste à autoriser différents aménagements de commodités et de services à caractère local, qui assureront l'appoint des aménagements résidentiels voisins.

MOTIF D'INQUIÉTUDE 6

Esthétique du bâtiment (volume, façade, matériaux et coloris)

Réponse

On ne considère pas que la réglementation de l'architecture et des matériaux architecturaux relève du *Règlement de zonage*. Font partie des éléments qui peuvent être réglementés en vertu de l'article 34 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, la hauteur, la masse, l'implantation, les dimensions, la superficie au sol, l'espacement, le caractère et la vocation des bâtiments, ainsi que la proportion de la superficie de la parcelle de terrain qui peut être occupée par les bâtiments ou les ouvrages (l'alinéa 4 du paragraphe 34 (1) de l'article 34).

MOTIF D'INQUIÉTUDE 7

Stationnement

Réponse

Le Plan secondaire n'impose pas de nombre minimum obligatoire de places de stationnement pour les voitures dans le périmètre de ce plan défini dans l'annexe A (Plan de désignation), à l'exception des places de stationnement obligatoires pour les visiteurs et des places de stationnement obligatoires accessibles. Le personnel a appliqué les dispositions du zonage se rapportant au secteur X (secteur urbain intérieur), qui s'appliquent aussi aux travaux d'aménagement situés non loin à pied des stations de transport en commun rapide. Dans le secteur X, les 12 premiers logements du bâtiment sont exemptés du nombre minimum obligatoire de places de stationnement; on commence à calculer le nombre obligatoire de places de stationnement à partir du treizième logement.

MOTIF D'INQUIÉTUDE 8

Densité : Certains résidents étaient d'avis qu'on propose un projet dont la densité est trop grande, alors que d'autres étaient d'avis que la densité proposée n'est pas suffisante.

Réponse

Dans les quartiers du quart d'heure, il y a une moins grande proportion d'habitations isolées et une plus grande proportion d'habitations de plain-pied de grande densité. La densité du projet d'aménagement proposé s'établit à 100 logements par hectare net. La

proposition, qui prévoit une forme bâtie plus urbaine, comporte les éléments essentiels de l'esthétique du site, dont le paysagement végétalisé de la cour avant, l'espace d'agrément, une seule et même entrée de cour, des places de stationnement pour les voitures dans la cour arrière, des places de stationnement pour les vélos, des allées réservées aux piétons et une zone de gestion des déchets.

MOTIF D'INQUIÉTUDE 9

Impact sur la valeur de la propriété

Réponse

La valeur de la propriété n'entre pas en ligne de compte dans l'évaluation de la demande de modification du *Règlement de zonage*. Toutefois, les travaux de recherche et les données ne justifient pas le principe voulant que les valeurs foncières baissent lorsque la densité résidentielle augmente.

MOTIF D'INQUIÉTUDE 10

Bruit, pendant et après les travaux de construction

Réponse

La Ville a adopté le *Règlement sur le bruit* (n° 2017-255), et les résidents peuvent communiquer avec l'Unité de l'application des règlements pour déposer des plaintes sur le bruit sur les [chantiers de construction ou en raison de la machinerie lourde](#). Le directeur des Services des règlements municipaux peut consentir une exemption pour les travaux de construction. Les [plaintes sur le bruit](#) après les travaux de construction peuvent être déposées auprès de l'Unité de l'application des règlements.

MOTIF D'INQUIÉTUDE 11

Impact des travaux de construction sur les fondations des immeubles voisins

Réponse

La construction d'immeubles intercalaires de faible hauteur obligeant à mener des travaux d'excavation peu profonds n'endommage généralement pas les fondations des immeubles voisins. Malgré tout, le Code du bâtiment de l'Ontario prévoit effectivement des mesures de protection contre les dommages causés aux propriétés voisines pendant les travaux. Il est recommandé que le propriétaire d'un immeuble voisin prenne

des photos de ses fondations avant et après les travaux. Dans l'éventualité où il y a des dommages, le constructeur doit les corriger dans un délai raisonnable.

MOTIF D'INQUIÉTUDE 12

Perte d'intimité

Réponse

L'aire d'agrément privée des logements du sous-sol est constituée de terrasses en sous-sol, et le zonage proposé prévoit des dispositions selon lesquelles on encourage la construction de balcons sur les façades donnant sur la voie publique. Le paysagement conceptuel du site consiste à conserver, dans la mesure du possible, les haies du périmètre existant du site. En outre, l'article 55 du *Règlement de zonage* de la Ville se rapporte aux dispositions afférentes aux utilisations, bâtiments et constructions accessoires, qui imposent des règlements sur les zones paysagées du toit, sur les jardins et sur les terrasses, afin de minorer l'effet de la masse et de répondre aux inquiétudes sur l'intimité.

MOTIF D'INQUIÉTUDE 13

Viabilisation : Certains résidents étaient d'avis que ce type de projet d'aménagement favorisait l'efficience dans l'utilisation des infrastructures et des services, tandis que d'autres s'inquiétaient de savoir si la municipalité avait la capacité suffisante pour viabiliser les aménagements proposés.

Réponse

Les aménagements proposés seront viabilisés grâce aux réseaux municipaux d'aqueduc, d'égouts et de gestion des eaux pluviales. Le personnel de la Ville constate que les réseaux existants d'égouts et de gestion des eaux pluviales de la rue Champlain ont la capacité de transporter les courants émanant du site après les travaux d'aménagement. En outre, la conduite d'eau principale existante de la municipalité sera en mesure de répondre à la demande en eau proposée.

MOTIF D'INQUIÉTUDE 14

Arbres et paysagement

Réponse

On a déposé un rapport d'information sur les arbres (RIA) avec la demande de modification du *Règlement de zonage*. Il y a deux arbres dans le coin nord-ouest de la

propriété, soit un érable de Norvège et une épinette. L'épinette est un arbre distinctif (de 50 cm de diamètre à hauteur de poitrine), et il faudra se faire délivrer un permis d'enlèvement des arbres pour les zones intercalaires avant d'abattre cet arbre. Il faudra planter d'autres arbres pour compenser les arbres abattus (selon un ratio de trois pour un) sur la propriété. Le Plan officiel de la Ville vise à assurer un couvert forestier de 40 % sur tout le territoire de la Ville, et dans les projets intercalaires, il faut prévoir de l'espace et un volume suffisant de sols pour les arbres. (Sous-section 4.8.2 du Plan officiel)

MOTIF D'INQUIÉTUDE 15

Exigences relatives aux terrains à vocation de parc et aux espaces verts

Réponse

Il faut céder des terrains pour aménager des parcs ou verser des indemnités pour remplacer ces terrains lorsque les projets d'aménagement ont pour effet de modifier la vocation ou la densité d'utilisation du terrain, ce qui crée une demande pour l'aménagement de parcs. On répondra aux exigences relatives aux terrains à vocation de parc grâce au règlement financier (RF) des frais relatifs aux terrains à vocation de parc au moment de délivrer le permis de construire, conformément au *Règlement sur l'affectation de terrains à la création de parcs*.

MOTIF D'INQUIÉTUDE 16

Déficit de logements abordables

Réponse

Les promoteurs immobiliers n'ont pas à communiquer à la Ville les tarifs de location qu'ils prévoient d'appliquer; c'est pourquoi le personnel de la Ville ne sait pas si les projets d'aménagement sont abordables ou ne sait pas dans quelle mesure ils pourraient l'être. La Ville encourage l'aménagement de différents logements (en propriété et en location) pour augmenter le choix et prévoit une fourchette de prix abordables.

La Ville prévoit de créer le nouveau Plan d'améliorations communautaires (PAC) du logement abordable afin d'accroître l'offre de nouveaux logements locatifs abordables sur tout son territoire en facilitant la création de logements dont les loyers sont égaux ou inférieurs aux loyers moyens du marché, en prévoyant des mesures d'incitation par paliers selon le niveau d'abordabilité. On a demandé au personnel de la Ville de déposer, au premier trimestre de 2024, un compte rendu auprès du Comité et du

Conseil municipal, ainsi que la version finalisée du Plan d'améliorations communautaires pour le logement abordable et le règlement municipal à faire approuver.

MOTIF D'INQUIÉTUDE 17

Déficit en espaces d'agrément communaux en plein air

Réponse

On propose d'aménager des espaces d'agrément privés sous la forme de balcons et de terrasses. On propose aussi d'aménager des espaces d'agrément communaux.