



## NOTE DE SERVICE

### Information déjà distribuée

**DESTINATAIRES : Présidents et membres du Comité de l'agriculture et des affaires rurales et du Comité de la planification et du logement**

**EXPÉDITEUR : Derrick Moodie, directeur, Services de planification, Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment**

**Personne-ressource : Carol Ruddy, gestionnaire de programme (I), Unité du zonage et de la densification, Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment**

**DATE : 11 septembre 2024**

**FILE NUMBER: ACS2024-PDB-PS-0044**

**NUMÉRO DU DOSSIER : ACS2024-PDB-PS-0044**

**OBJET : Troisième trimestre de 2024 – Le point sur l'examen du nouveau *Règlement de zonage***

### OBJET

Dans cette note de service, nous faisons suivre aux membres des comités les commentaires que nous a adressés le public jusqu'au 30 juillet 2024 sur la version provisoire du *Règlement de zonage*. (Veuillez consulter les rapports sur « Ce que nous avons entendu », reproduits ci-joint dans les pièces 1 et 2.) Cette note de service rend également compte des principaux enjeux qui ont été relevés jusqu'à maintenant. Pour ces enjeux, le rapport de mars 2025 pour la deuxième version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* comprendra les options sur lesquelles les comités et le Conseil municipal seront appelés à se pencher. Les décisions que rendra le Conseil municipal sur ces options seront intégrées dans la version définitive du *Règlement de zonage* à soumettre à l'approbation du Conseil en décembre 2025. En soumettant ces options au Conseil, nous nous acquittons de l'engagement que nous avons pris de mener un

processus collaboratif et réceptif. Le personnel déposera au quatrième trimestre de 2024 un autre compte rendu sur la consultation.

## CONTEXTE

Le 29 avril 2024, le personnel de la Ville a présenté aux comités un [rapport](#) qui donne une vue d'ensemble de la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*. Suivant la publication de ce rapport, nous avons diffusé publiquement, le 31 mai 2024, la version provisoire du *Règlement de zonage* et de la carte de zonage sur la page consacrée au [nouveau Règlement de zonage sur la plateforme Participons Ottawa](#).

Nous menons actuellement les consultations publiques sur la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*. La deuxième version provisoire de ce règlement devrait être publiée en mars 2025. La troisième version du nouveau *Règlement de zonage* devrait être déposée à la réunion conjointe des comités et à la séance du Conseil municipal au quatrième trimestre de 2025.

## ANALYSE

### **Options relatives aux grands enjeux dans la deuxième version provisoire du nouveau *Règlement de zonage***

Voici les grands enjeux cernés dans les consultations qui ont eu lieu jusqu'à maintenant.

#### Enjeu 1 : Hauteur maximum des bâtiments dans les zones N1 et N2

En vertu de la version actuelle du *Règlement de zonage*, la hauteur maximum des bâtiments des zones R1 et R2 de l'intérieur de la Ceinture de verdure est généralement de 8,5 mètres. Toutefois, hors de la Ceinture de verdure, dans le transect du secteur de banlieue, on autorise généralement une hauteur maximum de 11 mètres dans les zones R1 et R2. Dans la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, le personnel a proposé d'appliquer une hauteur maximum de 8,5 mètres pour les bâtiments des zones N1 et N2 de tout le territoire de la Ville.

Des représentants du secteur de la promotion immobilière et de l'aménagement ont proposé de porter à 11 mètres, dans ces zones, la limite de hauteur des bâtiments. En augmentant la hauteur maximum autorisée, on améliore la faisabilité de l'aménagement d'autres logements, surtout sur les lots étroits. Malgré le projet de loi 23, qui permet de construire deux logements supplémentaires sur les lots viabilisés, ce qui donne un total

de trois logements, il y a des lots dans lesquels la hauteur maximum de 8,5 mètres aurait pour effet de restreindre le nombre de logements que l'on pourrait aménager sur ces lots.

Voici les deux options envisagées à l'heure actuelle par le personnel pour la deuxième version provisoire du Règlement :

1. continuer d'autoriser, comme on le fait actuellement, une hauteur maximum de 8,5 mètres dans les zones N1 et N2 de tout le territoire de la Ville;
2. examiner la faisabilité et l'impact d'autoriser une hauteur maximum de 11 mètres dans les zones N1 et N2 de tout le territoire de la Ville. On proposerait d'ajouter des suffixes de hauteur limitant à moins de 11 mètres la hauteur maximum des bâtiments pour tenir compte des quartiers caractérisés par des hauteurs moindres.

### Enjeu 2 : Nombre minimum de places de stationnement pour les villages

Dans la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, on propose d'éliminer le nombre minimum de places de stationnement et de prévoir une transition avec une approche fondée sur le choix. Cette approche apporte aux propriétaires la marge de manœuvre qui leur permet de prévoir des places de stationnement qui répondent aux impératifs spécifiques des projets d'aménagement proposés.

Les commentaires recueillis dans la consultation initiale sur la version provisoire du *Règlement de zonage* comprennent les avis exprimés par les membres du Conseil municipal et indiquent qu'en supprimant le nombre minimum de places de stationnement, il pourrait y avoir des difficultés de mise en œuvre dans les villages dans lesquels les solutions de rechange pour remplacer les voitures particulières dans les déplacements sont limitées. Pour répondre à ces inquiétudes, le personnel de la Ville envisage de proposer une option qui consiste à appliquer le nombre minimum de places de stationnement dans les villages de la zone rurale. Nous avons exposé dans la [pièce 9](#) du rapport du 29 avril 2024, qui présentait la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, de l'information à propos du nombre minimum de places de stationnement et de son impact sur les coûts des travaux d'aménagement.

### Enjeu 3 : Largeur maximum des entrées de cour dans les villages

Les dispositions relatives à la largeur maximum des entrées de cour permettent de s'assurer qu'il existe des espaces perméables dans les secteurs résidentiels pour le

paysagement végétalisé et les arbres. Ces éléments naturels sont utiles dans la gestion des eaux pluviales sur les sites et réduisent l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Nous avons omis par mégarde, dans la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, les dispositions relatives au maintien de la largeur maximum des entrées de cour dans la zone rurale. L'actuel *Règlement de zonage* fait état d'une largeur maximum correspondant à 50 % de la largeur du lot pour toutes les zones résidentielles, dont les villages et les secteurs résidentiels de la zone rurale. Malgré cette précision, on a consenti des exceptions rurales dans plusieurs lotissements nouveaux, ce qui a permis d'aménager des entrées de cour dont la largeur est supérieure à ce seuil de 50 %.

Le personnel envisage de reprendre, dans la deuxième version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, les dispositions portant sur la largeur maximum des entrées de cour dans le transect du secteur rural.

Les commentaires recueillis dans les consultations font entre autres état des inquiétudes à propos de l'offre suffisante de places de stationnement dans certains secteurs résidentiels des villages. Le personnel est en train de revoir d'autres options pour les dispositions relatives au stationnement dans la deuxième version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*. Ces options consistent à :

1. réviser la largeur maximum des lots autorisée sur les lots étroits dans les secteurs résidentiels des villages;
2. supprimer les dispositions relatives à la largeur maximum des entrées de cour dans certains secteurs des villages.

#### Enjeu 4 : Structure-cadre pour la transition de la hauteur des bâtiments

La première version provisoire du *Règlement sur les zones polyvalentes* prévoit des dispositions pour la transition de la hauteur des bâtiments, ce qui a une incidence sur la zone MS (Zone de rue principale) et sur la périphérie des secteurs de la zone H (Zone de carrefour).

Le personnel proposera, pour les soumettre à l'étude du Conseil municipal, plusieurs options pour assurer la transition voulue dans la hauteur des bâtiments entre les aménagements de moyenne et de grande hauteurs et les zones de faible hauteur attenantes. Ces options auront pour effet de faire varier la distance de la marge de retrait des bâtiments de moyenne ou de grande hauteur par rapport à la ligne de lot commune avec une zone résidentielle de faible hauteur; le personnel pourra aussi

proposer différentes autorisations pour la hauteur maximum des bâtiments dans les zones polyvalentes.

### **Consultation publique et rapports sur « Ce que nous avons entendu »**

Le processus de consultation portant sur la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* et de la carte de zonage a été lancé le 31 mai 2024. L'équipe du projet consulte activement les résidents, les organismes communautaires et les représentants du secteur de la promotion immobilière et de l'aménagement.

Depuis le lancement, à la fin de mai, de la première version provisoire du Règlement, la page consacrée à la consultation sur ce projet a attiré près de 24 000 visites, et nous avons reçu, en date du 30 juillet 2024, plus de 300 commentaires et demandes de renseignements détaillés. Vous trouverez ci-joint, dans la pièce 1, le rapport sur « Ce que nous avons entendu », qui fait la synthèse des commentaires qui nous sont parvenus dans la boîte de réception des courriels de ce projet (NouveauZonage@ottawa.ca).

La séance d'information publique virtuelle du 20 juin 2024 réunissait plus de 325 résidents. Vous trouverez ci-joint, dans la pièce 2 de ce rapport, les questions posées et les commentaires exprimés dans cette séance d'information.

Une série d'assemblées de quartier virtuelles s'est déroulée durant tout l'été; les dernières assemblées devraient avoir lieu à la mi-septembre. Les commentaires et les avis exprimés feront l'objet d'un rapport sur « Ce que nous avons entendu », à publier au quatrième trimestre de 2024. En outre, le personnel de la Ville tiendra plusieurs consultations en présentiel, prévues pour octobre 2024.

De plus, le personnel continue de participer à des discussions avec des groupes de travail constitués de la Greater Ottawa Home Builders' Association (GOHBA) et de la Fédération des associations civiques d'Ottawa (FAC). D'autres discussions sont prévues à l'automne avec différents organismes, dont le Groupe de travail des ambassadeurs du nouveau Plan officiel.

La phase de la consultation active portant sur la première version provisoire du Règlement devrait se terminer à la fin d'octobre. Le personnel continuera ensuite de recueillir les commentaires grâce aux différents moyens offerts sur la page Web du projet.

Original signé par :

**Derrick Moodie**  
**Directeur, Services de planification**

c.c. Wendy Stephanson, directrice municipale

Vivi Chi, directrice générale par intérim, Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment

### **PIÈCES JUSTIFICATIVES**

1. Pièce 1 – Rapport sur « Ce que nous avons entendu » – Boîte de réception du projet – Commentaires déposés jusqu'au 30 juillet 2024
2. Pièce 2 – Rapport sur « Ce que nous avons entendu » – Séance d'information publique pour l'ensemble de la Ville, le 20 juin 2024.