



Rapport sur « Ce que nous avons entendu » – Boîte de réception du projet

Dans ce rapport, nous donnons une vue d'ensemble des commentaires qui nous ont été adressés dans la boîte de réception du projet du nouveau *Règlement de zonage* (NouveauZonage@ottawa.ca). Ce rapport comprend l'index des thèmes, une vue d'ensemble de chacun de ces thèmes et la synthèse des questions organisées par thème et des réponses du personnel. Le rapport fait la synthèse des commentaires déposés entre le 31 mai et le 31 juillet 2024. Au cours de cette période, nous avons reçu environ 230 commentaires détaillés dans la boîte de réception.

Index

	Thème	N ^{os} des pages
1	Zones de quartier	1
2	Zones polyvalentes	5
3	Stationnement	6
4	Entrées de cours	8
5	Arbres	8
6	Zones rurales	9
7	Gestion des eaux pluviales	9
8	Consultation publique	9
	Synthèse des questions par thème et des réponses du personnel	10



Vue d'ensemble des thèmes

1) Zones de quartier

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Densification	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il se pourrait qu'il n'y ait pas assez d'espaces verts dans la densification des quartiers pour réguler la température de la ville et favoriser le bien-être des habitants. ▪ On s'inquiète de la prépondérance des infrastructures existantes. ▪ On s'inquiète de la pollution lumineuse, de la pollution sonore, de l'intimité, de l'ambiance, du caractère et de la qualité de vie dans l'ensemble. ▪ On lance une mise en garde contre les inconvénients généraux causés dans les quartiers par l'augmentation du nombre de chantiers de construction. ▪ On s'inquiète de l'augmentation de la criminalité et de la réduction de la cohésion des quartiers après leur densification. ▪ La valeur des propriétés projetée est en baisse à cause du fractionnement des lots dans les environs. ▪ Grande densification sans plan secondaire ni justification des propositions de zonage pour favoriser l'aménagement des services communautaires nécessaires, ce qui mènera probablement à une rénoviction massive des résidents dans les prochaines années. ▪ On demande de reconsidérer l'élimination proposée des distinctions entre les sous-zones R4UA, R4UB, R4UC et R4UD dans la nouvelle zone proposée N4. On souhaite ainsi assurer l'équité et la densification voulue, surtout si l'on tient compte du doublement récent de la densité dans la zone R4 actuelle dans le cadre de l'examen de cette zone.



Thèmes	Ce que nous avons entendu
Logements intermédiaires manquants	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On insiste sur la nécessité de construire les logements intermédiaires manquants dans les quartiers de banlieue. Parce qu'il n'y a pas de zonage favorisant l'aménagement de logements intermédiaires manquants, les personnes âgées ne pourront sans doute pas vieillir chez elles, les logements deviendront encore plus inabordables, et les quartiers de banlieue continueront d'être tributaires de la voiture, ce qui donnera lieu à des coûts de transport élevés. L'étalement urbain s'aggravera parce que la seule option qui permettra aux résidents d'habiter dans une zone dense consistera à trouver des logements dans les tours d'habitation de 30 étages et plus non loin des carrefours de transport en commun. ▪ On suggère d'autoriser un minimum de quatre étages sur tout le territoire de la ville afin de prévoir des espaces plus habitables et d'augmenter le nombre de logements offerts. ▪ Le doublage de la densité éliminera probablement tous les logements de taille familiale partout dans les quartiers, ce qui est probablement le résultat auquel il faut s'attendre dans les nouveaux projets d'aménagement. ▪ Les changements apportés pour autoriser des immeubles de plus grande hauteur pourraient avoir pour effet d'éliminer les immeubles d'appartements sans ascenseur abordables (logements intermédiaires manquants), ce qui permettrait probablement de remplacer les complexes immobiliers (CI) actuels, qui sont abordables dans une certaine mesure pour de nombreux résidents.
Surzone des quartiers évolutifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans certains cas, la surzone des quartiers évolutifs (SUE) paraît s'étendre trop loin dans les zones de quartier, ce qui est inquiétant. ▪ Dans plusieurs cas, il semble que les quartiers qui font partie du même transect soient exemptés du nouveau zonage des couloirs mineurs, alors que les quartiers plus défavorisés portent tout le poids des changements apportés aux couloirs mineurs. ▪ On s'inquiète de constater que le nouveau zonage des rues principales concourra énormément à augmenter la densité, ce qui pèsera lourdement sur les besoins en services communautaires comme les parcs, pour lesquels il n'y a pas de plans.



Thèmes	Ce que nous avons entendu
<p>Normes relatives à la forme bâtie des quartiers (marges de retrait, hauteur, normes d'esthétique et obligations relatives aux cours-jardins)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On lance une mise en garde parce qu'il est difficile de densifier les quartiers en adoptant des restrictions de hauteur, en dimensionnant les lots et en imposant des marges de retrait minimums : il n'y aura quasiment aucun changement important dans les secteurs de banlieue. ▪ Les marges de retrait proposées dans les cours avant devraient généralement concorder avec les habitudes existantes relatives à ces marges. ▪ On s'inquiète de la largeur minimum excessive et obligatoire des lots (18 mètres) pour la sous-zone de quartier E. ▪ On s'inquiète de constater que les marges de retrait proposées pour les cours latérales ne seront pas suffisantes pour assurer un ensoleillement adéquat et une ambiance d'intimité pour les occupants et les immeubles d'habitation voisins. ▪ Il faut adopter des directives mieux adaptées ou plus mesurables afin de protéger le domaine semi-privé des cours arrière des immeubles d'habitation. ▪ Les différentes entrées aménagées sur les murs ou les façades avant des bâtiments pourraient nuire au paysage urbain ou à la physionomie des quartiers, ce qui est inquiétant.
<p>Normes fonctionnelles des sites des quartiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Paragraphe 11 de l'article 803 : Tâcher de garder le parcours fonctionnel minimum de déplacement de 1,2 mètre, sans la largeur de 0,9 mètre (autorisée pour une distance pouvant atteindre 0,6 mètre) pour le passage obligé, ce qui pourrait causer des problèmes lorsqu'il s'agit de transporter les déchets jusqu'à la rue, surtout en hiver. ▪ On demande de prévoir une zone désignée pour déposer les déchets à ramasser de manière à ne pas bloquer le trottoir et d'éviter que de grosses bennes à rebuts encombrant la chaussée pendant plusieurs jours.



Thèmes	Ce que nous avons entendu
<p>Commentaires à propos de certains secteurs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On demande de ne pas désigner la rue Lyon dans le centre-ville (entre la rue Lisgar et l'intersection de l'avenue Arlington et de la rue Catherine) pour en faire une route collectrice secondaire, puisqu'il s'agit d'une rue résidentielle qui traverse une zone patrimoniale. ▪ On demande d'indiquer, dans le nouveau <i>Règlement de zonage</i>, que le parc Dundonald est une zone patrimoniale. ▪ On s'inquiète de la densification exceptionnelle proposée dans Vanier en raison du surzonage des rues principales et des couloirs mineurs. La cible proposée de 60 à 80 logements par hectare (LPH) pour les transects du secteur intérieur sera essentiellement portée par un secteur dans lequel il y aura beaucoup moins de place pour les parcs et les espaces verts et dans lequel le revenu médian est inférieur.
<p>Libellé du règlement municipal</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On demande de mettre au point le libellé proposé à propos de l'interdiction d'aménager quatre logements de chaque côté d'un lot fractionné, afin de préciser l'intention de la version provisoire 1 du Règlement et d'éviter de mal l'interpréter. ▪ On suggère de mentionner, dans la définition du terme « bâtiment d'habitation », les aménagements standards comme les maisons unifamiliales, les duplex, les habitations jumelées et les immeubles d'appartements, entre autres, afin d'aider le public à savoir ce qui est autorisé pour les terrains destinés à l'habitation. Le Plan officiel décourage effectivement cette typologie; il faut toutefois adopter de meilleures directives.



2) Zones polyvalentes

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Aménagements	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il faut imposer des distances de séparation entre les refuges et les aménagements vulnérables (écoles, garderies et résidences). ▪ On demande de reconsidérer le nombre maximum de chambres dans les immeubles (24). Ce chiffre est très important.
Densité	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On s'inquiète de constater qu'en encourageant les projets d'aménagement de grande densité dans le périmètre de la ville, on pourrait refouler les pressions exercées par la promotion immobilière dans les secteurs environnants, ce qui donne lieu à l'étalement urbain, à des problèmes environnementaux et à des tensions sur les ressources. ▪ On favorise la densité dans les alentours des carrefours de transport en commun, ainsi qu'un zonage plus polyvalent.
Marges de retrait	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les autorisations portant sur les marges de retrait des cours avant sont fondées uniquement sur les règlements des zones sous-jacentes. On a supprimé le calcul de la moyenne des marges de retrait des cours avant. On se demande s'il n'y aura très vraisemblablement pas de place pour des arbres matures viables dans les cours avant, ou encore pour la possibilité de maintenir un semblant de caractère du paysage urbain. ▪ On s'inquiète de constater qu'une marge de retrait maximum des cours donnant sur des rues qui ne sont pas des artères principales dans les lots d'angle pourrait créer un conflit avec les politiques sur l'affectation des terrains à la création de parcs se rapportant à la façade minimum, puisqu'il se peut qu'on doive implanter les immeubles plus loin par rapport à une ligne de lot extérieure afin de permettre d'aménager les terrains à vocation de parc. ▪ On demande de lier les marges de retrait maximums des rues principales à la ligne de lot jouxtant la rue principale désignée, et non aux deux lignes de lot extérieures dans les lots d'angle. On pourra ainsi s'assurer qu'on dispose de la marge de manœuvre voulue pour la conception et l'aménagement des bâtiments sur les lots profonds. On ne devrait pas obliger un deuxième bâtiment donnant sur une ligne de lot de rue secondaire à respecter la même norme qu'un bâtiment donnant sur une rue principale.



Thèmes	Ce que nous avons entendu
Hauteur	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximum de 30 mètres pour les bâtiments est trop élevée pour un couloir mineur. Il semble manquer un plan angulaire de 45 degrés ou les marges de retrait obligatoires. On s'inquiète des projets d'aménagement des bâtiments de grande hauteur non loin des zones résidentielles, qui pourraient avoir des incidences sur la viabilité des panneaux solaires. On met en garde contre les autorisations de hauteur fondées sur le « niveau du sol » plutôt que sur le « niveau moyen du sol existant », ce qui permet de manipuler ou de hausser le « niveau du sol » dans les environs des bâtiments et ainsi d'augmenter la hauteur des immeubles.
Enclaves de services privés	<ul style="list-style-type: none"> On demande de prévoir une zone exclusive qui comprendrait les 16 secteurs indiqués dans l'appendice 9 (Enclaves de services privés dans le secteur urbain) afin de corriger les problèmes propres à ces secteurs.

3) Stationnement

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Nombre minimum de places de stationnement	<ul style="list-style-type: none"> La réduction du nombre minimum de places de stationnement peut causer une pénurie de places et augmenter la congestion automobile. On recommande de tenir compte du nombre de résidents qui ont besoin de voitures, surtout ceux qui ont des familles et durant l'hiver ou la saison des pluies, ou encore pour transporter les grosses emplettes d'épicerie, par exemple. On est d'accord pour supprimer le nombre minimum de places de stationnement. On suggère d'imposer un nombre minimum de places de stationnement dans les secteurs situés à l'extérieur du cœur urbain.



Thèmes	Ce que nous avons entendu
Nombre maximum de places de stationnement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On lance une mise en garde contre les ratios maximums de surface à consacrer au stationnement, qui ne tiennent pas compte des résidents qui doivent avoir deux ou trois voitures dans leur ménage, surtout dans les secteurs de banlieue et dans la zone rurale. ▪ Il est souhaitable de modifier les dispositions du paragraphe 602 (4) pour préciser que le tableau 602 produit ses effets, mais que le nombre maximum de places de stationnement autorisées n'est pas inférieur à deux. Ainsi, il y aurait un maximum de deux places pour les habitations unifamiliales ou les duplex sur des lots comparables, trois places pour les triplex et quatre pour les quadruplex, entre autres. ▪ On s'inquiète de constater qu'on ne semble pas prévoir, dans les carrefours, un nombre maximum de places de stationnement inférieur au nombre de la zone N.
Garages et abris d'auto	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On s'inquiète puisque si on réduit le nombre de garages de stationnement sur les sites, il y aura un effet sur les économies dans la recharge des batteries des véhicules électriques pendant les mois de l'hiver. ▪ On fait valoir qu'autoriser les garages en sac de plastique temporaires (abris d'auto) n'importe où dans la cour avant des bâtiments d'habitation est inapproprié du point de vue de la qualité de l'esthétique urbaine, sans égard à la marge de retrait par rapport à la rue.
Stationnement des vélos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On demande d'imposer un minimum de deux places de stationnement par logement pour les vélos dans les cas où il y a peu de places de stationnement prévues ou lorsqu'il n'y en a pas du tout.



4) Entrées de cour

<p>Entrées de cour</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On demande d'accroître les options pour augmenter l'espace des entrées de cour afin de permettre d'atteindre des objectifs dans l'accroissement des déplacements dans les transports en commun. ▪ On suggère d'autoriser le stationnement des caravanes dans les entrées de cour à la condition qu'il y ait suffisamment de place et qu'il y ait une marge de 0,6 mètre par rapport à la route. Les entrées de cour doubles permettent de garer facilement une caravane. Les cours latérales et les cours arrière ne sont pas viables pour la plupart des résidents, surtout parce qu'elles sont de plus en plus petites ou qu'on les élimine entièrement. ▪ On souhaite faire interdire les entrées de cour devant les habitations pour les lots dans lesquels il y a une voie de circulation arrière. (Il ne faut pas seulement interdire le stationnement dans les cours avant.) Toutes les nouvelles entrées de cour devraient être dotées d'un moyen d'accès à partir de la voie de circulation arrière.
-------------------------------	---

5) Arbres

<p>Arbres</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On demande d'apporter des précisions sur les moyens d'augmenter les exigences des règlements pour le paysagement végétalisé afin de prévoir de la place pour les arbres. ▪ On souligne l'importance d'obliger à aménager un espace suffisant pour assurer la prospérité du couvert forestier dans la cour arrière de chaque lot. ▪ Il ne faudrait pas réduire les marges de retrait des cours arrière pour les porter de 30 % à 25 %. Les ouvrages en saillie dans les cours arrière sont également autorisés, au même titre que les structures accessoires. Dans l'ensemble, il se pourrait que l'espace ne favorise pas la croissance des arbres.
----------------------	---



6) Zones rurales

<p>Zones rurales</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On s'inquiète de constater que les terrains des zones AG et RR ne sont pas judicieusement utilisés, puisqu'ils ne servent pas à l'agriculture ou qu'on n'autorise pas de les aménager pour des immeubles d'habitation (de plus grande densité). ▪ On suggère d'autoriser l'aménagement de plus d'une habitation secondaire dans les propriétés de la zone rurale qui ne sont pas raccordées aux services de la Ville, mais qui sont dotées d'un réseau adéquat d'aqueduc et de fosses septiques.
----------------------	---

7) Gestion des eaux pluviales

<p>Gestion des eaux pluviales</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans l'article 201 (Adéquation de la viabilisation et de la gestion des eaux pluviales), à la page 68 : dans l'exemption b), on précise que tous les aménagements de moins de 55 mètres carrés sont exemptés dans toutes les zones. Il s'agit d'une addition très importante.
-----------------------------------	---

8) Consultation publique

<p>Consultation publique</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On est d'accord pour mettre au point une calculatrice de la densité. ▪ On suggère de transformer l'équation du calcul de la densité afin de résoudre le problème du nombre maximum de logements autorisé sur un lot afin d'éviter la confusion. ▪ Le vocabulaire politique permet difficilement de connaître les incidences des changements apportés dans la première version provisoire du Règlement. ▪ Il n'y a pas suffisamment de précisions à propos des aménagements non résidentiels dans les quartiers.
------------------------------	--



Questions – Grands thèmes

Question :	Quelle serait l'incidence de cette version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i> sur le nombre maximum d'entrées de cour autorisé?
Réponse :	<p>Les exigences relatives à l'aménagement des entrées de cour dans les zones N1 à N4 se trouvent dans l'article 606 (Accès à un nombre de places de stationnement compris entre une et trois) du règlement municipal, surtout dans le tableau 606, qui se trouve dans les pages 145 à 147 de la première version provisoire du <i>Règlement de zonage</i>. https://engage.ottawa.ca/28126/widgets/119508/documents/133758).</p> <p>Les largeurs maximums des entrées de cour sont calculées d'après la largeur des lots, et non en fonction d'une sous-zone spécifique dans les zones N1 à N4. La version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i> autorise les entrées de cours doubles uniquement sur les lots de plus de 15 mètres de largeur : cette autorisation vise à s'assurer que les entrées de cours n'occupent pas une superficie importante des cours-jardins et que l'on conserve suffisamment de place pour permettre d'aménager des zones perméables, un paysagement et de conserver ou de faire pousser des arbres donnant sur les rues. Les exigences relatives au stationnement dans les cours avant sont reproduites dans l'article 604 (Localisation des places de stationnement) de la version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i>, dans les pages 141 à 143 de la première version provisoire dont le lien est reproduit ci-dessus.</p>
Question :	En raison des autres dispositions techniques (études de l'ombrage) et de la possibilité que la collectivité s'oppose au processus d'approbation du plan d'implantation, les mesures adoptées pour réaliser des projets intercalaires de quatre étages dans la zone N4B représente-t-elle une forme de densification moins probable?



Réponse :	<p>Voici ce que disent les politiques du Plan officiel pour la surzone des quartiers évolutifs dans l'orientation du nouveau <i>Règlement de zonage</i> :</p> <p>« L'envergure du projet permet de savoir s'il faut réglementer le plan d'implantation. Puisque la réglementation de ce plan n'est pas obligatoire pour les projets d'aménagement de 10 logements ou moins, on encourage ainsi effectivement à respecter ce seuil dans les projets d'aménagement. »</p> <p>Dans le cadre du mandat actuel de l'analyse des effets de l'ombre, les études de l'ombrage ne sont obligatoires que pour les modifications du <i>Règlement de zonage</i> qui s'appliquent aux projets d'aménagement de cinq étages ou plus dans la Ceinture de verdure ou de trois étages ou plus hors de la Ceinture de verdure.</p>
Question :	<p>Le nouveau <i>Règlement de zonage</i> et sa surzone des quartiers auront-ils surtout pour effet de transformer les quartiers de la zone R3 comme le Glebe en zone de travaux d'aménagement intercalaire majeurs comme on peut le constater dans Westboro et dans la Côte-de-Sable?</p>
Réponse :	<p>On réaménage en moyenne chaque année approximativement 0,5 % des propriétés sur tout le territoire de la ville; or, ce pourcentage peut varier considérablement selon le quartier. Même si le nouveau <i>Règlement de zonage</i> augmente les autorisations, il est difficile de prédire l'envergure et la nature des travaux d'aménagement qui se dérouleront effectivement, et rien ne garantit non plus que les aménagements intercalaires seront nécessairement plus denses que ceux qu'ils remplacent. Le <i>Règlement de zonage</i> permet de gérer la forme bâtie et la fonction des nouveaux projets d'aménagement pour s'assurer qu'elles sont adaptées au contexte, comme l'indique le Plan officiel pour la désignation des quartiers.</p>
Question :	<p>Dans quel document puis-je trouver de l'information sur la forme bâtie autorisée dans la zone N4B (soit les immeubles d'appartements de faible hauteur et les logements superposés en rangée, entre autres)? S'agit-il de la même forme bâtie que celle que prévoit la zone R4UD actuelle?</p>



Réponse :	<p>On propose d'adopter une approche d'après la forme dans le nouveau <i>Règlement de zonage</i>. Cette approche réglemente la densité dans certaines zones, la taille des bâtiments, leur volumétrie et les marges de retrait, sans toutefois reprendre les typologies de l'actuel <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250).</p> <p>Les normes propres à la zone N4B se trouvent dans la section des zones de quartier, à l'article 801. Essentiellement, le tableau 801A porte sur les normes de hauteur et de densité maximums pour la zone principale N4, et le tableau 801B porte sur les normes de largeur de lot et de marge de retrait des cours minimums pour la sous-zone B.</p> <p>Les dispositions des Normes relatives à la forme bâtie des quartiers se trouvent dans l'article 802, et les Normes fonctionnelles des sites des quartiers sont reproduites dans l'article 803.</p>
Question :	<p>Pourriez-vous me faire savoir si la Ville propose d'adopter de nouveaux ratios maximums de surface à consacrer au stationnement pour les pôles d'emploi comme les établissements manufacturiers et les entrepôts?</p>
Réponse :	<p>Les ratios maximums de surface à consacrer au stationnement se trouvent dans l'article 602.</p>
Question :	<p>Ai-je raison de conclure que d'après le paragraphe 3 de l'article 612, je peux maintenant garer ma caravane récréative (quelle qu'en soit la longueur) dans mon entrée de cour (quartier 6, Stittsville, code de zone N3B) à la condition de pouvoir toujours garer mon véhicule principal dans mon entrée de cour ou dans mon garage?</p> <p>Le libellé du paragraphe 3 est ambigu dans ses modalités d'application par rapport au tableau 612A. Pourriez-vous me donner des précisions? Je n'ai pas d'entrée de cour double qui me permette de garer facilement ma caravane récréative, et je peux toujours garer facilement mon véhicule principal dans mon entrée de cour ou dans mon garage.</p>



Réponse :	<p>Pour répondre à votre demande de renseignements à propos de l'article 612 et du tableau 612A de la première version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i>, on pourrait garer une caravane récréative dans la zone N3, à la condition de le faire dans une cour arrière ou une cour latérale intérieure, en respectant une marge de retrait d'au moins 0,6 mètre par rapport aux lignes de lot. Vous devriez également vous limiter à une seule caravane récréative garée sur votre propriété, conformément au tableau 612A. Vous ne pourriez pas garer une caravane récréative dans une cour avant obligatoire ou aménagée.</p> <p>Pour ce qui est des précisions, vous pouvez consulter la définition du terme « cour » dans l'article 199 de la première version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i>. Nous la reproduisons également ci-après pour vous permettre de la consulter.</p> <p>Par conséquent, pour stationner une caravane récréative, il faudrait le faire sur la partie de votre entrée de cour (le cas échéant) qui s'étend jusqu'à la cour latérale intérieure ou jusqu'à la cour arrière, conformément aux exigences du tableau 612. Il ne serait pas autorisé de garer cette caravane dans la cour avant, conformément à la définition ci-dessus.</p>
------------------	--

Question :	<p>Quels sont les critères de localisation à respecter pour apposer un suffixe aux zones de quartier? Ce suffixe s'appliquera-t-il uniquement aux zones décrites dans l'article 141 (Suffixe désignant un quartier résidentiel à vocation commerciale)?</p>
Réponse :	<p>Dans la première version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i>, on indique que le suffixe « -c » s'applique aux propriétés portant déjà ce suffixe dans l'actuel <i>Règlement de zonage</i>. Autrement dit, au moment d'écrire ces lignes, ce suffixe ne s'applique qu'à 85 propriétés environ, puisque de nombreuses propriétés portant déjà ce suffixe ont d'autres désignations, par exemple celle de « couloir mineur », dans notre nouveau Plan officiel, de sorte que les propriétés qui portent ces désignations appartiendraient au zonage correspondant, qui prévoit de plus vastes autorisations pour ce qui est des zones commerciales et polyvalentes.</p> <p>Ceci dit, nous sommes en train de définir les lieux potentiels dans lesquels on pourrait ajouter ce suffixe conformément à nos politiques sur le quartier du quart d'heure; il pourrait en être question dans la deuxième version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i> (qui sera publiée au début de 2025).</p>



Question :	<p>Pourriez-vous confirmer que mon interprétation est exacte? Si une structure de bâtiment existante n'est pas conforme aux nouveaux règlements d'application sur les marges de retrait, nous pouvons toujours la modifier ou la réparer; toutefois, si cette structure est démantelée, il faut alors respecter les nouveaux règlements d'application sur les marges de retrait pour les nouveaux ouvrages éventuels.</p>
Réponse :	<p>S'il existe déjà une structure sur un lot conforme au <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250), mais qu'après l'adoption du nouveau <i>Règlement de zonage</i> à la fin de 2025, elle n'est pas conforme aux nouveaux règlements d'application sur le zonage, on jugerait que le bâtiment n'est pas conforme à la loi.</p>
Question :	<p>Pourriez-vous nous parler de la méthodologie à laquelle vous avez fait appel pour déterminer les rues qui porteraient la désignation de « couloir mineur »?</p>
Réponse :	<p>La désignation de « couloir mineur » a été adoptée dans le cadre du processus d'examen du Plan officiel, mené avant l'examen et la rédaction du nouveau <i>Règlement de zonage</i>. Le Plan officiel de la Ville a été adopté et est entré en vigueur à la fin de l'automne 2022. Les politiques du Plan officiel pour les couloirs mineurs sont reproduites dans la sous-section 6.2 du Plan officiel (https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/section6_op_fr.pdf).</p> <p>La zone de couloir mineur (CM) et ses sous-zones mettent en œuvre les politiques de la sous-section 6.2 du Plan officiel se rapportant aux couloirs mineurs.</p> <p>La zone CM remplacera environ 23 zones mères différentes et 131 sous-zones le long des 78 couloirs mineurs désignés. Toutefois, cette zone reprendra les aménagements autorisés. Dans bien des cas, on a augmenté le nombre d'aménagements autorisés sur un lot.</p> <p>Pour l'analyse complémentaire de la zone de couloir mineur, veuillez consulter les pages 82 et 83 du rapport qui a été soumis au Comité mixte le 29 avril 2024 (https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=178598).</p>



Question :	Dans les passages portant sur les annexes résidentielles, le nouveau libellé est excellent. Est-il possible d'apporter d'autres précisions en ajoutant la mention suivante : « Les annexes résidentielles aménagées sur les lots de plus de 0,4 hectare dans la zone rurale et dans la zone urbaine doivent être viabilisées... »? On pourrait ainsi éliminer toute ambiguïté!
Réponse :	Merci de la révision que vous suggérez d'apporter aux dispositions sur les annexes résidentielles en ce qui a trait à leur viabilisation. Nous passerons en revue cette suggestion lorsque nous enchaînerons avec l'étude des règlements d'application sur ces annexes.

Question :	<p>La première version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i> précise, à la page 57, ce qui suit : « infrastructure de services publics : l'équipement servant à fabriquer ou livrer des produits ou des services publics ou des denrées, dont les bâtiments, les usines, les ouvrages, les conduites de services publics, les tours, les relais et les socles de pylônes, ce qui peut aussi comprendre les infrastructures de gestion des eaux pluviales, en excluant les réseaux d'antennes et les infrastructures de production de l'énergie renouvelable. (utility installation) ».</p> <p>Ce libellé veut dire que la Ville ne prévoit pas, dans le règlement, de dispositions sur le zonage pour contrôler les aménagements liés aux énergies renouvelables, hormis ce qui suit :</p> <p>À la page 94, l'article 213 (Infrastructures de services publics) du Règlement précise ce qui suit :</p> <p style="padding-left: 40px;">« (3) Dans la zone AG, les infrastructures de services publics constituées d'un système de stockage de l'énergie dans des batteries sont limitées à 2 % de la superficie totale du lot, à concurrence d'un hectare. »</p> <p>On ne définit pas (à juste titre), dans la version provisoire du Règlement, comme des infrastructures de production de l'énergie renouvelable les systèmes de stockage de l'énergie dans les batteries.</p> <p>La rumeur veut que le gouvernement provincial ait demandé à la Ville de ne rien prévoir pour l'instant dans le règlement municipal pendant qu'il consulte les municipalités. Or, je crois que ces consultations ont mené à une conclusion. Pourriez-vous m'éclairer sur ce que la Ville entend faire pour en encadrer l'usage?</p>
-------------------	---



Réponse :

En bref, la réponse est oui. Nous attendons toujours d'adopter les dispositions propres à la production de l'énergie renouvelable.

La page dont vous parlez dans votre courriel sur les infrastructures de services publics (article 213) ne s'applique pas à la production de l'énergie renouvelable.

L'an dernier, dans une modification apportée à son initiative au *Règlement de zonage*, la Ville a ajouté dans ce règlement une nouvelle vocation foncière, soit l'« infrastructure de production de l'énergie renouvelable »; or, cette vocation ne faisait pas partie des aménagements autorisés dans les différentes zones. Autrement dit, le Conseil municipal doit approuver les modifications à apporter au *Règlement de zonage* avant d'autoriser sur une propriété l'aménagement d'une centrale de production de l'énergie renouvelable.

Le personnel devrait déposer cet automne un rapport sur les systèmes de stockage de l'énergie dans des batteries. Si vous souhaitez vous inscrire dans la liste des destinataires de ce rapport, veuillez nous adresser un courriel (NouveauZonage@ottawa.ca). Nous attendons de nouvelles directives du gouvernement provincial avant de mettre au point le calendrier du zonage des autres types d'énergies comme l'énergie solaire et l'énergie éolienne.

Question :

Où puis-je consulter le nouveau *Règlement de zonage* qui autorise à construire quatre logements?



Réponse :

Dans le nouveau *Règlement de zonage*, la Ville propose d'autoriser la construction d'au moins quatre logements sur une parcelle des terrains résidentiels en milieu urbain au sens défini dans la *Loi sur l'aménagement du territoire* (soit les terrains résidentiels entièrement viabilisés), ce qui est conforme aux modifications apportées à la *Loi sur l'aménagement du territoire* par le gouvernement provincial dans le projet de loi 23, ainsi qu'aux engagements adoptés par la Ville dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements de la SCHL. Les travaux portant sur la version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* visent à s'assurer de mettre en œuvre la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Pour prendre connaissance des dispositions que nous proposons d'adopter à ce sujet dans le *Règlement de zonage*, je vous suggère de consulter ce qui suit dans la première version provisoire du Règlement :

- Article 801 (Zones de quartier 1 à 6 [N1 à N6]), sous-alinéas (i), (iii) et (iv) de l'alinéa (5) (e) – Nouvelles dispositions destinées à s'assurer qu'au moins quatre logements sont autorisés sur une parcelle d'un terrain résidentiel de la zone urbaine au sens défini dans la Loi sur l'aménagement du territoire, même si les calculs de densité contredisent ce principe.
- Article 701 (Annexes résidentielles), paragraphe (1) – Dispositions extraites des alinéas 133 (1)(a) et 133 (3) de la version actuelle du *Règlement de zonage* et modifications apportées pour tenir compte du fait que toutes les zones N1 à N6 entièrement viabilisées permettront d'aménager quatre logements sur le même lot, qui pourront être configurés soit comme quatre logements du bâtiment principal, soit comme trois logements du bâtiment principal et un logement dans une annexe résidentielle.
- Article 709 (Logements surdimensionnés), paragraphe (1) – Article révisé d'après l'article 54 de la version actuelle du *Règlement de zonage*, dans les cas où à l'origine, l'intention consistait à autoriser de plein droit des logements surdimensionnés seulement dans les maisons individuelles et dans les cas où l'on autorise un maximum de huit chambres à coucher dans un logement surdimensionné. Puisqu'on propose d'autoriser quatre habitations sur le même lot résidentiel entièrement viabilisé, le nombre maximum cumulatif de chambres à coucher envisagé sur un lot qui comprend un logement surdimensionné est de 16 (soit quatre habitations standards de quatre chambres à coucher).



<p>Question :</p>	<p>Pourquoi certains quartiers sont-ils divisés en deux zones ou plus?</p>
<p>Réponse :</p>	<p>Certains secteurs des quartiers résidentiels sont situés dans la surzone des quartiers évolutifs au sens défini dans le Plan officiel de la Ville. Conformément à la sous-section 5.6.1 du Plan officiel, la surzone « s’applique aux secteurs non loin des carrefours et des couloirs pour signaler au fil des ans une évolution graduelle qui aura pour effet de modifier le caractère afin d’étayer la densification, notamment en encadrant l’évolution du caractère pour passer de la banlieue au secteur urbain afin de permettre d’aménager de nouvelles formes bâties et de mieux diversifier les fonctions du territoire. L’objectif consiste à recenser les secteurs qui pourraient évoluer graduellement grâce à la densification pour adopter une forme plus urbaine que la forme bâtie des secteurs de banlieue ».</p> <p>Selon l’un des critères dont fait état le Plan officiel pour qu’on juge qu’un lot fait partie de « la surzone des quartiers évolutifs » pour le nouveau <i>Règlement de zonage</i>, il faut savoir si la propriété se trouve généralement en deçà de 150 mètres d’une rue principale ou d’un carrefour. On propose généralement de rezoner les lots qui répondent à ce critère pour qu’ils appartiennent à une zone de quartier (N) de plus grande densité, plutôt qu’à une zone de densité moindre pour l’intérieur du quartier, conformément à la politique évoquée ci-dessus dans le Plan officiel.</p>



<p>Question :</p>	<p>Dans le nouveau <i>Règlement de zonage</i>, il n’y a pas d’article sur la surzone évolutive, qui s’appelle désormais la « surzone des quartiers évolutifs », conformément à la modification Omnibus n° 1 du Plan officiel, approuvée par le Conseil municipal le 13 septembre 2023. Je n’ai pas pu trouver de passage du texte du Règlement dans lequel on utilise cette expression.</p>
<p>Réponse :</p>	<p>On propose de faire état, dans le <i>Règlement de zonage</i>, de la surzone des quartiers évolutifs, qui s’applique aux secteurs proches des carrefours, des rues principales et des stations des couloirs de transports en commun au sens défini dans le Plan officiel, en appliquant les zones de quartier (N) de plus grande densité aux secteurs correspondants. Par exemple, dans le transect du secteur urbain extérieur, on propose de classer dans la zone N2 dans le nouveau <i>Règlement de zonage</i> les secteurs qui appartiennent actuellement à la zone R1 dans l’actuel <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250) dans les cas où ils ne font pas partie de la surzone, et dans une zone N3 dans les cas où ces secteurs font partie de cette surzone.</p> <p>Pour de plus amples renseignements sur la méthodologie qui sous-tend les modalités d’application des politiques sur la surzone des quartiers évolutifs du Plan officiel, vous pouvez consulter le rapport sur la première version provisoire du Règlement qui a été soumis en avril et en mai au Comité exécutif et au Conseil municipal; pour y avoir accès, vous pouvez cliquer sur ce lien. Plus précisément, la pièce 10 du rapport est consacrée aux zones de quartier et aux modalités de leur application dans la version provisoire du Règlement. Veuillez consulter les articles intitulés « Surzone des quartiers évolutifs » à partir de la page 19 et « Cartographie des zones de quartier » à partir de la page 20.</p>
<p>Question :</p>	<p>Dans le cas du zonage mixte sur un segment d’un couloir mineur comme un carrefour (H3) dans un couloir mineur CM3, quelle désignation est prépondérante et quelles dispositions du <i>Règlement de zonage</i> réglementent cette situation?</p>



Réponse :

Cette confusion pourrait s'expliquer par la distinction entre les désignations du Plan officiel et les désignations du zonage qui les mettent en œuvre. Notre structure-cadre de planification comprend deux couches. Le Plan officiel attribue aux terrains la désignation de couloir mineur ou de carrefour; le *Règlement de zonage* prévoit des zones (H3 ou CM3) pour mettre en œuvre ces désignations. Dans certains cas, un couloir mineur pourrait traverser un carrefour, auquel cas la désignation de carrefour sera prépondérante, conformément à la politique 6) de la sous-section 6.1.1 du Plan officiel.

Il ne devrait pas y avoir de zonage double : si deux zones s'affichent sur la carte pour les mêmes terrains, veuillez en communiquer les coordonnées au personnel de la Ville pour permettre de résoudre le problème. Il s'agit probablement d'une erreur technique.

Question :

Comment les cibles de densité du *Règlement de zonage* proposé pourraient-elles doubler par rapport au PO? Puisque nous sommes dans Kitchissippi, il n'y a pas de « densification en douceur », qui se déroule lentement. Les travaux de réaménagement importants se produisent rapidement. Il n'y a pas de hausses correspondantes des espaces verts, des services publics et des écoles, entre autres, pour rendre la ville habitable.



Réponse :	<p>Les cibles pour le nombre de logements par hectare dans le PO et les maximums fixés pour le nombre de logements par hectare dans les zones de quartier mesurent différents aspects selon deux échelles différentes, même si ces deux chiffres font appel au nombre de « logements par hectare ».</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les cibles de densité du Plan officiel représentent le niveau moyen de densité à atteindre dans l'ensemble de chaque transect. Par exemple la cible de 60 à 80 logements par hectare (LPH) prévue dans le PO pour les quartiers du transect du secteur urbain intérieur est une moyenne qui s'applique à l'ensemble de ce transect. • Le nombre maximum de logements par hectare dans les zones N1 à N4 ne correspond toutefois qu'au maximum à autoriser sur un lot et s'applique à chaque lot différent (comme le fait plus généralement le zonage). Si par exemple un lot de 15 mètres sur 30 mètres comprend une maison unifamiliale (un logement), il a une densité de 22 LPH. L'ensemble de la densité du quartier dans lequel se trouve ce lot peut être supérieur ou inférieur selon la superficie des lots et les types de logements qui existent ailleurs dans le quartier.
Question :	<p>Dans l'article 501, il est question de la cartographie des zones inondables. Je me demandais si cette cartographie tenait compte des données sur les événements à période de retour de 350 ans. Dans le cas contraire, quelle serait la raison d'omettre ces données, qui permettraient d'éclairer les nouveaux travaux d'aménagement?</p>
Réponse :	<p>En vertu de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>, le Plan officiel doit être conforme à la Déclaration de principes provinciale. De même, en vertu de cette loi, le <i>Règlement de zonage</i> doit mettre en œuvre et respecter les politiques du Plan officiel et de la Déclaration de principes provinciale. Dans la version actuelle et dans la version provisoire du <i>Règlement de zonage</i>, la surzone de la zone inondable met en œuvre des politiques de la Déclaration de principes provinciale et du Plan officiel, qui interdisent l'aménagement d'immeubles dans les zones inondables à période de retour de 100 ans.</p>



Pour connaître les détails de la Déclaration de principes provinciale, veuillez consulter les définitions de la page 52 : pour les réseaux de rivières, de ruisseaux et de petits lacs intérieurs, la limite du danger d'inondation s'entend des crues centenaires, à période de retour de 100 ans. Pour connaître les détails du Plan officiel de la Ville d'Ottawa, veuillez consulter la politique 1) de la sous-section 10.1.1, qui précise ce qui suit : « 1) On ne doit pas autoriser les travaux d'aménagement et de modification dans les zones inondables centennales ou dans les zones de danger d'érosion. »

S'agissant des dérèglements climatiques, la politique 3.1.3 de la page 36 de la Déclaration de principes provinciale invite les municipalités à se pencher sur les changements climatiques par rapport aux risques, en précisant ce qui suit : « 3.1.3 Les offices d'aménagement se préparent aux répercussions du changement climatique susceptibles d'accroître les risques associés aux dangers naturels. »

Pour faire état de cette politique provinciale, nous avons adopté de nouvelles politiques dans la sous-section 10.1.3 du Plan officiel en ce qui concerne les zones inondables à période de retour de 350 ans. Ces politiques sont destinées à être mises en œuvre dans le cadre des processus de planification des collectivités, qui auront pour effet d'éloigner les aménagements fonciers sensibles de la zone inondable à période de retour de 350 ans avant de construire de nouvelles collectivités, au niveau du site dans le processus d'examen des projets d'aménagement lorsqu'on propose d'aménager des immeubles sur une parcelle de terrain située dans la zone inondable à période de retour de 350 ans.

Les politiques de la Déclaration de principes provinciale et du Plan officiel ne prévoient pas d'interdictions pour l'aménagement de la zone inondable à période de retour de 350 ans. Il n'y a donc pas de politiques qui interdisent l'aménagement des immeubles dans la zone inondable à période de retour de 350 ans dans le *Règlement de zonage*. Il va de soi que tous les travaux d'aménagement sont interdits dans la zone inondable à période de retour de 100 ans; voilà pourquoi, lorsqu'on planifie des nouvelles collectivités, les travaux d'aménagement ne sont pas autorisés dans la zone inondable à période de retour de 100 ans dans les nouvelles collectivités ou sur les nouveaux lots dans le territoire de la ville.



En résumé, à cette étape dans le cadre de la Déclaration de principes provinciale et du Plan officiel, rien n'interdit les travaux d'aménagement dans la zone inondable à période de retour de 350 ans. Toutefois, le Plan officiel adopte des mesures proactives pour éloigner les aménagements fonciers sensibles de la zone inondable à période de retour de 350 ans dans les nouvelles collectivités avant qu'elles soient construites. Pour les lots de la zone inondable à période de retour de 350 ans situés dans les secteurs de la ville qui ne font pas partie des nouvelles collectivités planifiées, les politiques du Plan officiel obligent à évaluer le risque d'inondation dans le cadre du processus de réglementation du plan d'implantation ou du plan de lotissement, et il faut appliquer des mesures visant à enrayer ce risque dans la planification et la conception du site grâce à des études de viabilisation obligatoires dans le cadre du processus d'approbation des demandes d'aménagement.

Question : De quelles considérations a-t-on tenu compte, dans le nouveau *Règlement de zonage*, pour ce qui est des valeurs foncières?

Réponse : En ce qui concerne les valeurs foncières, rien ne laisse entendre que les demandes d'aménagement et les nouveaux travaux de construction ont des conséquences défavorables sur les valeurs foncières, et les Services de planification ne tiennent pas compte de ces évaluations dans l'examen des demandes, notamment dans le rezonage.

Question : À l'heure actuelle, on mesure la largeur minimum des lots à partir du mur avant du bâtiment, et non de la ligne de propriété avant. S'agirait-il également du point de la nouvelle mesure proposée (15 mètres) dans le nouveau *Règlement de zonage*?

En ce qui concerne l'élargissement des entrées de cour, si le lot respecte la marge de retrait minimum de 15 mètres entre la ligne de propriété avant et la façade du bâtiment principal, est-ce à dire que l'entrée de cour peut être élargie à cet endroit et qu'on peut garer les voitures l'une à côté de l'autre?



Réponse :

Voici comment on définit la largeur des lots dans l'article 199 de la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* :

« largeur de lot : la distance horizontale entre les lignes de lot latérales, mesurée à angle droit par rapport à la profondeur du lot depuis un point qui correspond aux exigences relatives à la marge de retrait de cour avant dans la zone principale. »

En outre, si on propose de zoner en quartiers le lot en question, il faut noter que des exigences s'appliqueraient au paysagement de la cour avant selon l'article 803 de la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* (pages 182 et 184). Si le lot en question fait 15 mètres de largeur, il faudrait végétaliser 40 % de la cour avant pour en faire un secteur paysagé contigu.

Question :

D'après la forme et la situation géographique des maisons unifamiliales existantes permettant de construire des annexes résidentielles sur le territoire de la Ville, il est peu pratique (lorsqu'on souhaite éviter tout encombre dans l'adduction de l'eau) de devoir raccorder le réseau d'aqueduc et d'égouts au réseau d'égouts de la Ville au travers des bâtiments existants. Dans le nouveau *Règlement de zonage*, pourrait-on autoriser le raccordement direct des annexes résidentielles au réseau d'égouts de la Ville, soit distinctement des bâtiments existants? Je crois que si on voulait que l'égout d'une annexe résidentielle passe par le bâtiment principal, c'était pour empêcher le fractionnement des lots. Or, le fractionnement des lots est une décision administrative dans laquelle la réponse être négative, même si l'annexe résidentielle et l'habitation principale sont raccordées séparément au réseau d'égouts de la Ville. En autorisant à raccorder séparément au réseau d'égouts de la Ville l'annexe résidentielle et l'habitation principale, on encouragerait la construction d'un plus grand nombre de logements, puisqu'ainsi, on n'obligerait personne à défaire son sous-sol fini afin de creuser un espace plus profond et plus large pour le raccordement de l'égout de l'annexe résidentielle.



Réponse :	<p>En règle générale, dans les cas où on a l'intention de construire une annexe résidentielle dans une habitation, cette annexe devrait être accessoire par rapport au bâtiment principal. C'est la raison pour laquelle il faut que l'annexe résidentielle soit aménagée sur le même lot que l'habitation principale et qu'il faut la viabiliser à partir de cette habitation. Il est aussi utile de noter qu'il en est également question dans les politiques du Plan officiel.</p> <p>Dans les cas où un immeuble d'habitations séparé et situé sur le même lot est viabilisé séparément, on définirait plutôt l'ensemble du lot comme un « complexe immobilier planifié », et le lot ainsi que les deux bâtiments seraient assujettis aux dispositions de la zone applicable (par exemple, si le lot appartient à la zone N1-N6 [zone de quartier] dans la première version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i>, il serait assujéti aux dispositions de la zone de quartier de l'article 801 à partir de la page 175), de même qu'aux dispositions relatives aux complexes immobiliers planifiés de l'article 703 de la version provisoire du <i>Règlement de zonage</i>, reproduites à la page 168 du texte provisoire.</p>
------------------	---

Question :	Le nouveau <i>Règlement de zonage</i> permettra-t-il de réglementer la recharge des vélos électriques?
Réponse :	<p>Au moment d'écrire ces lignes, nous ne prévoyons pas de réglementer la recharge des vélos électriques dans le nouveau <i>Règlement de zonage</i>. Essentiellement, il faudrait revoir les plans d'électricité pour assurer la conformité, ce qui n'est généralement pas réglementé par le zonage. Or, dans la version actuelle comme dans la nouvelle version provisoire du <i>Règlement de zonage</i>, rien n'empêcherait d'installer des infrastructures de recharge des vélos électriques dans les secteurs de stationnement des vélos.</p>

Question :	Si on construit deux habitations jumelées sur un lot de 60 pieds (18,3 mètres), ou même sur un lot de 50 pieds (15,2 mètres), autorisera-t-on quatre logements de chaque côté des habitations jumelées (ou peut-être même cinq logements ou plus si la densité maximum le permet)?
-------------------	--



Réponse :	<p>Si les zones de quartier du <i>Règlement de zonage</i> proposent effectivement d'autoriser des immeubles d'au plus quatre logements sur chaque lot résidentiel viabilisé dans une zone de quartier, dans le cas d'une habitation jumelée, l'intégralité du bâtiment devrait respecter la densité maximum autorisée; par conséquent, on ne pourrait pas nécessairement autoriser quatre logements dans chaque moitié si ces travaux avaient pour effet de dépasser cette densité. Par exemple, dans le cas d'un lot de 15 mètres sur 30 mètres dans la zone N2, on pourrait construire au total un maximum de six logements, et ce total s'appliquerait selon des modalités identiques, même si ces six logements étaient configurés dans une forme d'habitation « jumelée ».</p>
Question :	<p>Pourriez-vous expliquer le processus de mise en œuvre dans l'application des surzones des quartiers évolutifs?</p>
Réponse :	<p>Nous vous remercions du courriel que vous nous avez adressé et de l'intérêt que vous portez à la version provisoire du Règlement. Le personnel de la Ville vous invite à consulter les politiques précisées dans la sous-section 5.6.1 du Plan officiel à propos de la surzone des quartiers évolutifs pour connaître les modalités d'application de ces politiques dans la version provisoire du <i>Règlement de zonage</i>.</p> <p>Ainsi, on considérerait que les terrains généralement situés à moins de 150 mètres de la rue, ainsi que les terrains à moins de 150 mètres de l'étendue des carrefours font partie de la surzone des quartiers évolutifs, et par conséquent, on propose qu'ils appartiennent à une zone de quartier de plus grande densité (soit la zone N3) dans la version provisoire du Règlement.</p> <p>Pour en savoir plus sur les modalités de détermination de la cartographie des zones de quartier pour la version provisoire du <i>Règlement de zonage</i>, de même que sur le mode d'application des politiques relatives à la surzone des quartiers évolutifs, vous pouvez consulter le rapport du personnel sur la version provisoire du <i>Règlement de zonage</i>, en particulier la pièce 10 de ce rapport (« Zones des quartiers [N1 à N6] et dispositions afférentes) en cliquant sur ce lien : https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=178622.</p>



<p>Question :</p>	<p>Pourriez-vous expliquer à qui se rapporte le texte de la page 177 de la première version provisoire (« même si les calculs de densité contredisent ce principe »)?</p>
<p>Réponse :</p>	<p>Les dispositions rédigées à propos des « quatre logements par lot » sont libellées comme suit dans la version provisoire du Règlement, à partir de l’alinéa (5) (e) de l’article 801 :</p> <p>« dans les cas où la densité maximum autorisée dans le tableau 801A donne lieu à moins de quatre logements autorisés dans l’ensemble d’un bâtiment sur un lot viabilisé grâce aux réseaux d’aqueduc et d’égouts municipaux dont la capacité est suffisante, un maximum de quatre logements est autorisé dans cet immeuble, à la condition de respecter toutes les autres dispositions du présent règlement ». Par exemple, il faudrait respecter, pour que les quatre logements soient autorisés, les dispositions relatives à la hauteur maximum des bâtiments, à la largeur minimum des lots et à toutes les marges de retrait par rapport aux lignes de lot.</p> <p>Il faut noter que ces dispositions se rapportent à l’ensemble du bâtiment : autrement dit, si, selon le tableau, le calcul de la densité donne un maximum de quatre logements dans le même bâtiment ou un nombre inférieur, on autoriserait quand même quatre logements dans ce bâtiment, sans égard au résultat du calcul de la densité. Si toutefois le lot comprend (par exemple) une habitation jumelée, soit la moitié d’un bâtiment, les dispositions relatives aux « quatre logements » seraient sans effet. (L’intégralité du bâtiment de deux habitations jumelées serait quand même soumise à un maximum de deux logements supplémentaires, comme le prévoit le projet de loi 23; il se pourrait toutefois que l’on n’autorise pas l’aménagement d’un quatrième logement sur un lot qui comprend la moitié d’un bâtiment à habitations jumelées.)</p>