



## Rapport sur « Ce que nous avons entendu »

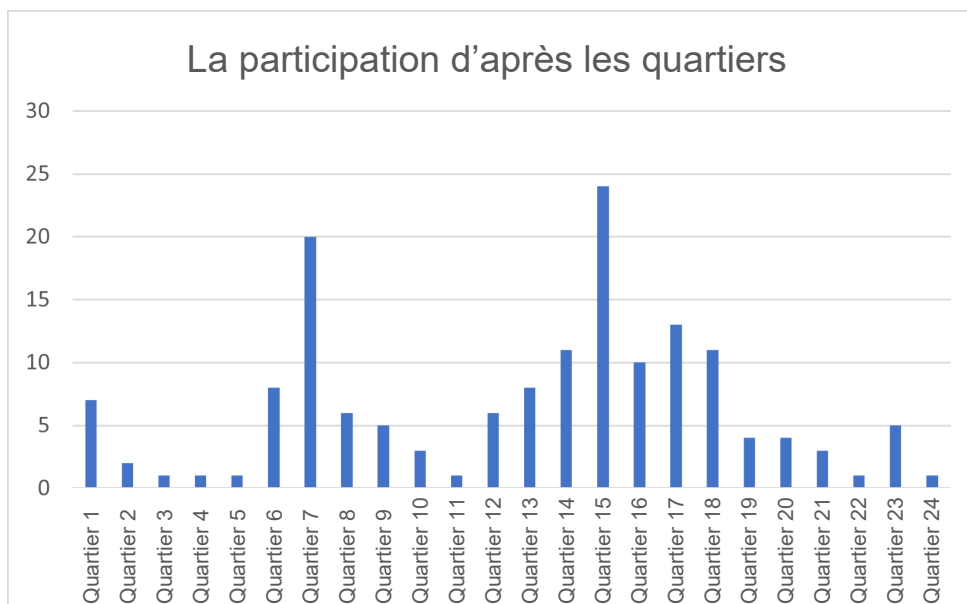
Pour lancer la consultation sur la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, nous avons tenu, le 20 juin 2024 de 18 h 30 à 20 h, une séance d'information virtuelle pour l'ensemble de la Ville. Dans cette séance, nous avons donné une vue d'ensemble des notions essentielles du règlement municipal proposé et précisé ce à quoi il fallait s'attendre dans les prochaines consultations. Cette séance d'information a permis de présenter :

- une vue d'ensemble du projet et la consultation publique portant sur la première version provisoire;
- les grandes orientations extraites du nouveau Plan officiel de la Ville;
- l'abécédaire de l'aménagement et ce en quoi consiste un règlement de zonage;
- une vue d'ensemble des nouvelles zones de quartier;
- un tour d'horizon des nouvelles zones polyvalentes;
- un panorama des zones industrielles et de transport, des zones institutionnelles, récréatives et d'espaces verts et des zones de secteurs spéciaux;
- une vue d'ensemble des dispositions portant sur la zone rurale.

Au total, 325 personnes ont participé à la séance d'information offerte pour l'ensemble de la Ville.

Le lecteur trouvera ci-après les commentaires exprimés pendant cette séance, ainsi que les commentaires déposés par écrit après l'assemblée.

### La participation d'après les quartiers :





## Index – Thèmes des questions

	Thèmes	N <sup>os</sup> de page
1	Quartiers du quart d'heure	2
2	Zones polyvalentes	5
3	Zones de quartier	11
4	Stationnement	26
5	Arbres	29
6	Zones rurales	30
7	Plans secondaires	30
8	Énergie	32
9	Plaines inondables	33
10	Autres sujets	34

### 1) Quartiers du quart d'heure

<b>Commentaire :</b>	<p>La zone N5 autorise certains aménagements commerciaux limités, alors que les zones N1 à N4 ne les autorisent pas. La zone N4 prévoit une densité considérable, et si on n'autorise pas ces aménagements commerciaux limités, il se peut que ces secteurs ne réunissent pas les boutiques, cafés et restaurants locaux nécessaires pour permettre d'aménager les quartiers du quart d'heure.</p>
<b>Réponse :</b>	<p>On propose de consacrer la zone N5 aux immeubles de moyenne hauteur, alors que la zone N6 porterait sur les immeubles de grande hauteur. Les aménagements « conditionnels » non résidentiels autorisés pour les zones N5 et N6 viendraient remplacer et consolider les aménagements non résidentiels autorisés dans les sous-zones R5 de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250) (destinées aux immeubles de moyenne et de grande hauteurs).</p> <p>Les autres zones de la version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i> sont destinées à autoriser éventuellement les aménagements non résidentiels dans la désignation des quartiers. Le suffixe « -c », soit le « suffixe commercial des quartiers », de l'article 804 de la version provisoire du <i>Règlement de zonage</i> en est un exemple; ces dispositions s'appliqueraient à toutes les propriétés portant le suffixe « -c ».</p>



	<p>Dans le cadre des travaux relatifs à la deuxième version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i>, le personnel se penche sur les options permettant d'autoriser les aménagements non résidentiels (que l'on peut prévoir par le truchement du suffixe « -c » ou de la zone NMU) sur un plus grand nombre de sites des quartiers résidentiels, conformément à la directive du Plan officiel destinée à promouvoir les quartiers du quart d'heure.</p>
--	--

<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>Quelle est la différence entre les couloirs de rues principales et les couloirs de transport en commun? Quelle est l'incidence de cette différence sur le zonage proposé et sur les autres politiques? Par exemple, tout le chemin Hazeldean est un couloir de rue principale, alors que seule une partie de ce chemin est un couloir de transport en commun.</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>Il est question de deux types de couloirs dans le Plan officiel :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans l'annexe C2, les couloirs de transport en commun se rapportent essentiellement aux circuits de transports en commun et aux rues dans lesquelles on devrait aménager des voies réservées aux autobus ou des infrastructures comparables.</li> <li>• Dans les annexes B1 à B8, la désignation des couloirs déterminera le type de zonage qui s'applique aux terrains.</li> </ul> <p>Même si on n'indique pas que certaines rues sont des couloirs prioritaires de transport en commun, on pourrait les désigner comme couloirs du point de vue de l'aménagement du territoire; autrement dit, elles seraient destinées à certains aménagements commerciaux et polyvalents.</p> <p>Les couloirs de transport en commun et les « couloirs de l'aménagement du territoire » se chevauchent souvent puisque l'objectif du Plan officiel (PO) consiste à faire concorder les travaux d'aménagement avec les infrastructures existantes et planifiées. Toutefois, du point de vue de l'interprétation des politiques, les hauteurs, les marges de retrait et les aménagements autorisés seront expressément liés à cette dernière notion.</p>



<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>Compte tenu des contraintes comme le stationnement, pourquoi encourage-t-on les petits commerces (comme les boulangeries) à s'installer dans des immeubles d'habitations non loin de lieux où se réunissent les résidents, par exemple les écoles?</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>Voici ce que précise en partie la politique 4) de la sous-section 6.3.1 du Plan officiel :</p> <p>« Le <i>Règlement de zonage</i> et les approbations à délivrer dans le cadre de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> doivent permettre d'aménager un ensemble de formes bâties résidentielles et non résidentielles dans les quartiers désignés, à savoir : [...] d) pour offrir un ensemble de services locaux et pour promouvoir l'émergence ou le renforcement des quartiers du quart d'heure, le <i>Règlement de zonage</i> peut autoriser des aménagements non résidentiels à petite échelle compatibles et complémentaires et des services (dont les commerces de détail, les établissements de services, les activités culturelles, les loisirs et les spectacles) destinés essentiellement aux résidents, qui peuvent se déplacer à pied [...]. »</p>

<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>J'ai constaté que de petits commerces locaux d'alimentation appartenant à des intérêts privés ont fermé leurs portes pour céder la place à des tours d'habitations. Que peut-on faire pour enrayer ce problème dans la planification des quartiers du quart d'heure?</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>L'aménagement des quartiers du quart d'heure est une notion qui consiste à permettre à la Ville d'évoluer naturellement : nous créons une structure-cadre assez souple pour permettre d'aménager des commerces de détail, des établissements de service et des zones d'agrément, en plus de prévoir les densités résidentielles suffisantes pour assurer ces aménagements. Lorsque les secteurs évoluent, les infrastructures, les services et les améliorations apportés à la conception des rues évoluent eux aussi.</p>



<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>Quand il est question des quartiers du quart d'heure, on parle des déplacements à pied, à vélo et dans les transports en commun. Les voitures entrent-elles en ligne de compte dans les calculs de l'aménagement de ces quartiers?</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>Voici comment on décrit cette notion dans le nouveau Plan officiel : « Le quartier du quart d'heure est un secteur compact et bien connecté, regroupant différents aménagements grâce auxquels on peut avoir accès à moins de 15 minutes à pied ».</p> <p>On propose de remplacer les ratios minimums de surface à consacrer au stationnement par une approche fondée sur le choix, qui permet aux propriétaires et aux promoteurs immobiliers de prévoir le nombre de places de stationnement dont ils ont besoin, en harmonisant l'offre et la demande de places de stationnement.</p> <p>L'élimination des places de stationnement obligatoires favorisera l'efficacité dans l'aménagement du territoire et permettra de créer des environnements piétonnables plus confortables. En augmentant les densités et en autorisant différents aménagements fonciers, on pourra rapprocher les services et les zones d'agrément locaux des lieux où habitent les résidents, qui dépendront moins des voitures particulières.</p> <p>Ce n'est pas parce qu'on supprime les ratios minimums de surface à consacrer au stationnement qu'il n'y aura pas de places de stationnement dans les nouveaux projets d'aménagement réalisés à Ottawa. Éliminer ces ratios ne veut pas dire non plus que le nombre de places de stationnement aménagées sera nécessairement moindre à court terme. En remplaçant les ratios minimums de surface à consacrer au stationnement par une approche fondée sur le choix, on permettra à long terme de créer et d'améliorer à Ottawa des quartiers piétonnables favorisant les déplacements dans les transports en commun.</p>

<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>Y aura-t-il, dans le nouveau <i>Règlement de zonage</i>, une définition de la « distance à franchir à pied » comme on le fait dans d'autres villes? Cette distance ne peut pas correspondre à la distance mesurée à vol d'oiseau.</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>Bien qu'il ne soit pas expressément défini dans notre version provisoire du <i>Règlement de zonage</i>, nous employons effectivement ce terme dans</p>



	<p>certaines articles de ce règlement. Dans les cas où un terme utilisé n'est pas défini, il a le sens qu'on lui donne couramment. Nous vous donnons d'assurance que nous connaissons la différence entre la distance linéaire à vol d'oiseau et la distance qu'on peut généralement franchir à pied sur les sentiers, dans les emprises et sur les trottoirs. Dans les cas où il est nécessaire de faire la distinction entre ces deux mesures, nous en avons fait état dans les dispositions de cet article.</p>
--	--

## 2) Zones polyvalentes

<b>Commentaire :</b>	<p>Si les carrefours et les couloirs sont des désignations distinctes, pourquoi permet-on qu'un carrefour chevauche un couloir?</p>
<b>Réponse :</b>	<p>Les carrefours et les couloirs sont désignés dans la partie 6 du Plan officiel de la Ville et dans les annexes sur les transects (de la série B).</p> <p>Les couloirs sont répartis en deux sous-types dans le Plan officiel : les rues principales et les couloirs mineurs. Cette désignation s'applique aux rues précisées dans les cas regroupant un plus grand degré de densité, différentes vocations et un service de transport en commun d'un niveau supérieur.</p> <p>Par contre, les carrefours sont les secteurs qui entourent les stations de transport en commun projetées ou existantes et les arrêts de transport en commun dont le service est fréquent. Les carrefours visent à regrouper toutes sortes d'aménagements fonciers, des aménagements de plus grande densité, un plus grand degré d'aménagements mixtes et une meilleure connectivité des transports en commun que les autres désignations. Conformément à la politique 6) de la sous-section 6.1.1 du Plan officiel, dans les cas où les couloirs se recoupent avec les carrefours, les politiques sur la hauteur des bâtiments applicables aux carrefours priment les politiques sur les couloirs.</p>



<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>Dans les nouvelles dispositions proposées, est-il question de remplacer les transitions du plan angulaire entre les zones de grande hauteur et les zones de faible hauteur?</p>
<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>Une plus grande densité, surtout le long des couloirs de rues principales et dans les carrefours, plongera dans l'ombre les secteurs résidentiels proches et causera des problèmes d'intimité malgré les marges de retrait et les zones tampons végétalisées obligatoires, ce qui m'inquiète.</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>Le Plan officiel oblige à prévoir, dans le nouveau <i>Règlement de zonage</i>, les exigences relatives à la transition des hauteurs entre un carrefour ou un couloir et les quartiers de faible hauteur environnants, en « prévoyant un changement graduel dans la hauteur et dans la volumétrie, en abaissant la hauteur des bâtiments et en prévoyant des marges de reculement à partir des propriétés de faible hauteur, en s'en remettant généralement à l'application d'un plan angulaire ».</p> <p>Les dispositions relatives à la transition des hauteurs se trouvent dans les tableaux des dispositions portant sur les zones MS1 et MS2. L'approche proposée constitue une série d'autorisations de hauteur graduées qui augmentent avec la distance à partir des quartiers de faible hauteur attenants.</p> <p>Les terrains des couloirs qui permettent d'aménager des immeubles de grande hauteur feront l'objet d'une structure-cadre de transition sur les sites d'après les marges de retrait graduelles des cours arrière et des cours latérales intérieures, de sorte que plus la profondeur d'un lot est grande, plus on pourra construire en hauteur puisque la distance qui séparera la tour d'une zone de faible hauteur attenante sera augmentée. Dans les cas où un projet d'aménagement permet de respecter les marges de retrait obligatoires des tours, on s'attend à ce qu'une hauteur maximum de 25 étages permette de réaliser la plupart des projets d'aménagement des immeubles de grande hauteur « ordinaires », de sorte que les modifications du <i>Règlement de zonage</i> pour la hauteur seront limitées aux propositions portant sur les immeubles exceptionnellement hauts.</p>



<b>Commentaire :</b>	Comment sélectionne-t-on les sites pour les plus grandes hauteurs autorisées?
<b>Réponse :</b>	Le Plan officiel fait état des politiques sur les hauteurs maximums des bâtiments autorisées dans les désignations des carrefours, des couloirs de rues principales, des couloirs mineurs et des quartiers dans ce plan. Ces politiques sont reproduites dans la section 5 du Plan officiel; le tableau 7 de la page 3 de la section 5 en fait la synthèse. Les politiques sur la hauteur maximum des bâtiments varient en fonction de la désignation et du transect dans lequel se trouve la propriété.

<b>Commentaire :</b>	Le plan angulaire à 45 degrés est-il le seul facteur qui entre en ligne de compte dans les transitions graduelles de la hauteur?
<b>Réponse :</b>	Les plans angulaires sont toujours d'actualité et sont appliqués judicieusement pour assurer la qualité de l'esthétique urbaine. Toutefois, il ne s'agit pas du seul facteur qui entre en ligne de compte pour les transitions graduelles de la hauteur. La politique 2) de la sous-section 4.6.6 du Plan officiel comprend des directives sur les plans angulaires et sur le zonage : « 2) Les transitions entre les bâtiments de moyenne et de grande hauteurs et les propriétés voisines qui relèvent de la désignation du quartier dans la série B des annexes seront assurées en prévoyant un changement graduel dans la hauteur et dans la volumétrie, en abaissant la hauteur des bâtiments et en prévoyant des marges de reculement à partir des propriétés de faible hauteur, en s'en remettant généralement à l'application d'un plan angulaire selon les modalités qui sont parfois prévues dans le <i>Règlement de zonage</i> ou en faisant appel à d'autres moyens conformément aux plans et aux directives de conception approuvés par le Conseil municipal. »

<b>Commentaire :</b>	Quelles sont les considérations relatives à la hauteur non loin d'un carrefour de transport en commun par rapport à un couloir des rues principales? Quelles sont les incidences si le couloir de rues principales N'EST PAS un couloir de transport en commun? Ne devrait-il pas y avoir des incidences sur la densité et sur la hauteur?
----------------------	--





## Réponse :

Les politiques détaillées sur la hauteur maximum des bâtiments autorisée dans les désignations des carrefours et des couloirs de rues principales sont reproduites dans la section 5 du Plan officiel. Ces politiques varient en fonction du transect dans lequel se trouve le carrefour ou le couloir.

Par exemple, dans le transect du secteur urbain intérieur, la hauteur maximum des bâtiments dans la désignation du carrefour peut atteindre 40 étages pour les secteurs situés dans un rayon d'au plus 300 mètres ou de 400 mètres à pied d'une station de transport en commun rapide existante ou planifiée.

Pour les secteurs plus éloignés de la station de transport en commun, la hauteur maximum des bâtiments peut atteindre 40 étages dans les cas où la parcelle est suffisamment vaste pour permettre d'assurer la transition avec la forme bâtie et l'étagement dans la volumétrie.

Le long des rues principales dans le transect du secteur urbain intérieur, les hauteurs permises des bâtiments s'établissent comme suit, sous réserve des transitions de hauteur, des marges de retrait et des plans angulaires :

- a) sur les sites donnant sur les segments de rue dont l'emprise (après avoir appliqué les exigences relatives à l'élargissement) est de 30 mètres ou plus selon les modalités de l'annexe C16 pour le contexte des rues planifiées, et dans les cas où la parcelle est suffisamment vaste pour permettre d'assurer la transition de la volumétrie de la forme bâtie : au moins deux étages et au plus la hauteur des grands immeubles (40 étages);
- b) sur les sites qui donnent sur des segments de rue dont la largeur de l'emprise est inférieure à 30 mètres : en règle générale, au plus neuf étages, sauf dans les cas où un plan secondaire ou une politique propre au secteur précise des hauteurs différentes;
- c) dans tous les cas :
  - i) la hauteur des murs donnant directement sur une rue et la hauteur des podiums des bâtiments de grande hauteur, dans les cas où ils sont autorisés, doivent être proportionnées par rapport à la largeur de l'emprise contiguë et doivent cadrer avec les objectifs de la section portant sur l'esthétique urbaine de la forme bâtie des bâtiments de moyenne hauteur et de grande hauteur dans les politiques 7), 8) et 9) de la sous-section 4.6.6;



	<p>ii) la hauteur de ces bâtiments peut être encore plus limitée sur les lots dont la superficie est trop modeste pour permettre d’assurer une transition de hauteurs appropriée.</p> <p>Les bâtiments de plus de 40 étages peuvent être autorisés dans le cadre des politiques du Plan secondaire. Sur les parcelles qui se trouvent dans un carrefour désigné, mais qui ne font pas l’objet d’un plan local, les grands bâtiments ne sont autorisés que sur les parcelles dont la superficie est suffisante pour assurer la transition de la volumétrie de la forme bâtie, et leur hauteur sera la moins élevée sur le périmètre extérieur du carrefour et doit être la plus élevée au centre du carrefour et non loin d’une station de transport en commun rapide.</p> <p>Le Plan officiel fait état des couloirs selon deux points de vue. Premièrement, les couloirs de transport en commun sont représentés dans l’annexe C2 et portent essentiellement sur les circuits de transport en commun et sur les rues dans lesquels on devrait aménager des voies réservées aux autobus ou des infrastructures comparables. Deuxièmement, du point de vue de la désignation de l’aménagement du territoire, les couloirs dont il est question dans les annexes B1 à B8 seront déterminants pour le type de zonage qui s’appliquera à ces terrains.</p> <p>Les couloirs de transport en commun et les « couloirs de l’aménagement du territoire » sont appelés à se recouper souvent puisque le Plan officiel vise à faire concorder l’aménagement avec les infrastructures existantes et planifiées. Toutefois, du point de vue de l’interprétation des politiques, les hauteurs, les marges de retrait et les aménagements autorisés sont liés expressément à cette dernière notion.</p>
--	---

<b>Commentaire :</b>	Si on augmente la densité des résidents sans leur offrir les services nécessaires à proximité, ceux qui prendront la voiture pour avoir accès à ces services ailleurs seront plus nombreux. Que fera-t-on pour enrayer ce problème dans le nouveau <i>Règlement de zonage</i> ?
<b>Commentaire :</b>	Ce nouveau règlement permettra-t-il de réaliser plus d’aménagements polyvalents et de promouvoir une ville plus dévoiturisée?



Réponse :

Les quartiers qui ont une plus grande densité et une population plus nombreuse sont généralement en mesure d'accueillir des commerces et des entreprises, qui peuvent offrir localement les services et les commodités non loin des quartiers où habitent les résidents, ce qui réduit la dépendance vis-à-vis des voitures particulières.

Le Plan officiel introduit, dans les quartiers de toute la Ville, la désignation du couloir mineur. Le nouveau *Règlement de zonage* adopte une nouvelle zone (CM – Zone de couloir mineur) pour mettre en œuvre les politiques de la désignation du couloir mineur, en plus de prévoir de nouvelles autorisations pour les magasins de détail et les établissements de services nécessaires afin de répondre aux besoins quotidiens des résidents.

On a provisoirement fait état, dans le nouveau *Règlement de zonage*, d'autres zones destinées à autoriser éventuellement les aménagements non résidentiels dans la désignation des quartiers. Les aménagements portant le suffixe « -c », soit le « suffixe commercial des quartiers », en sont un exemple : les dispositions afférentes sont précisées dans l'article 804 de la version provisoire du *Règlement de zonage* et s'appliqueraient à toutes les propriétés portant le suffixe « -c » à la fin de la désignation du zonage.

La nouvelle zone NMU (Zone polyvalente de quartier) reprend un ensemble simplifié des zones actuelles LC (Zone de commerces locaux) et GM (Zone polyvalente générale). Ces zones, qui appartiennent à la désignation du quartier, regroupent des services et des établissements commerciaux qui répondent aux besoins quotidiens des résidents. Cette nouvelle zone fait l'objet de la partie 9 (Zones polyvalentes) ci-après.

Les immeubles de moyenne hauteur et de grande hauteur qui portent la désignation de quartier et qui appartiennent à la zone N5, qui autorise les immeubles de moyenne hauteur de cinq à neuf étages, et à la zone N6, qui autorise les immeubles de grande hauteur de 10 étages et plus, pourront comprendre une série d'aménagements non résidentiels, à la condition de les limiter au rez-de-chaussée ou au sous-sol d'un bâtiment, par exemple les ateliers d'artiste, les banques, les centres communautaires, les garderies, les établissements d'enseignement, les cliniques, les entreprises de services personnels, les établissements de loisirs et d'athlétisme, les magasins de détail et les restaurants.

La version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* étend les autorisations des entreprises à domicile, dont celles qui vendent des



	<p>produits alimentaires à faible risque. Il sera ainsi à la fois plus facile et plus pratique d'avoir accès localement aux biens et aux services, et on pourra offrir aux petites entreprises des perspectives économiques qui concourront à la vigueur et à l'épanouissement des collectivités.</p> <p>En outre, dans le cadre de la deuxième version provisoire du Règlement, le personnel revoit les sites supplémentaires potentiels qui peuvent être zonés pour autoriser plus généralement un plus vaste ensemble d'aménagements non résidentiels. On fera alors appel au suffixe commercial des quartiers « -c » ou à la zone polyvalente de quartier (NMU).</p> <p>Pour prendre connaissance de l'analyse circonstanciée de cette question, vous pouvez aussi consulter le document de travail sur la Stratégie de l'aménagement du territoire en cliquant sur ce lien : <a href="https://participons.ottawa.ca/zonage">https://participons.ottawa.ca/zonage</a>.</p>
--	--

<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>Quelle est la différence de densité entre les secteurs proches des carrefours de transport en commun et les couloirs des rues principales?</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>Tous les secteurs des carrefours (sauf la station Tallwood, la station Knoxdale, la station Jeanne-d'Arc et la station Trim) sont des zones protégées des grandes stations de transport en commun (ZPGSTC). La densité résidentielle minimum obligatoire des carrefours peut varier entre 150 et 350 habitations par hectare net, d'après le tableau 3a du Plan officiel ou selon ce qui est précisé dans les plans secondaires correspondants. Pour les couloirs de rues principales, la densité résidentielle minimum obligatoire du Plan officiel se chiffre à 120 habitations par hectare net. La version provisoire du <i>Règlement de zonage</i> doit permettre d'appliquer les dispositions du zonage autorisant ces densités minimums obligatoires du Plan officiel.</p>

<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>Où peut-on trouver, dans le nouveau <i>Règlement de zonage</i>, les dispositions de la nouvelle zone NMU (qui s'appelait auparavant la zone GM ou LC)?</p>
-----------------------------	---



<b>Réponse :</b>	La nouvelle zone polyvalente de quartier (auparavant la zone GM) se trouve à l'article 907 de la partie 9 (Zones polyvalentes) de la première version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i> .
------------------	--

### 3) Quartiers

<b>Commentaire :</b>	Le personnel a précisé au Comité de la planification et du logement que la Ville s'engage à respecter le principe de l'équité dans les quartiers prioritaires désignés dans le zonage, dans lesquels habitent les ménages à revenus moindres. Qu'a-t-on prévu, dans la version provisoire du <i>Règlement de zonage</i> , pour respecter cet engagement dans le zonage des quartiers?
<b>Réponse :</b>	<p>Le nouveau <i>Règlement de zonage</i> permettra de promouvoir les politiques du Plan officiel sur les collectivités saines et inclusives à bien des points de vue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il permettra de faire évoluer dans l'ensemble la piétonnabilité des quartiers dans le secteur urbain et dans les villages. Le logement est essentiel à la promotion du sentiment de stabilité, de sécurité et de bien-être.</li> <li>• Il permettra de résoudre les problèmes de l'offre et de l'abordabilité du logement d'Ottawa en visant à étendre l'accès à un plus large éventail de types, de formes et de niveaux d'abordabilité du logement. Il s'agit entre autres du zonage qui permettra de construire un plus grand nombre de logements sur les lots, ainsi qu'un plus grand nombre de formes de logements, dont les immeubles à logements multiples, en sachant que de nombreux types de logements peuvent être compatibles.</li> <li>• Ce règlement servira à enrayer le « zonage en fonction des utilisateurs », qui est discriminatoire et dans lequel les règles du zonage ont pour effet d'exclure des collectivités les solutions de logements qui répondent aux besoins de certains groupes de personnes, par exemple les ménages dont les revenus sont faibles,</li> </ul>



	<p>les personnes qui vivent en collectivité ou dans d'autres formes de logement.</p> <p>L'élimination des places de stationnement obligatoires encouragera l'optimisation de l'aménagement foncier et permettra de créer des environnements piétonnables plus confortables.</p> <p>L'augmentation des densités et des autorisations pour différents aménagements fonciers permettra de rapprocher les services et commodités à caractère local des milieux de vie, en réduisant la dépendance vis-à-vis des voitures particulières. On pourra ainsi se déplacer à moindres frais sur le territoire de la Ville, puisqu'on réduira le coût combiné du logement et du transport, qu'on allégera les pressions financières qui pèsent sur les ménages et qu'on disposera de plus de fonds pour d'autres biens et services essentiels.</p>
--	--

<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>Le périmètre de la surzone des quartiers évolutifs est très ambigu : il est représenté par une tache en transparence et une série de pointillés dans la carte du Plan officiel (série de l'annexe B). Où peut-on consulter l'information à propos du périmètre exact (soit les lots ou les rues)?</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>La sous-section 5.6.1 du Plan officiel donne des directives plus explicites à propos de l'envergure qu'on a l'intention de donner à la surzone des quartiers évolutifs (SQE). La politique 1) de la sous-section 5.6.1 précise en partie que :</p> <p style="padding-left: 40px;">« La surzone évolutive s'appliquera généralement aux propriétés dont la ligne de lot lisère un couloir mineur, aux terrains situés à 150 mètres à partir du périmètre d'un carrefour ou d'une rue principale désigné, ainsi qu'aux terrains situés dans un rayon de 400 mètres d'une station de transport en commun rapide. »</p> <p>Dans la première version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i>, les politiques sur la SQE sont mises en œuvre en attribuant les zones principales de quartier de plus grande densité aux secteurs réputés faire partie de cette surzone. Par exemple, dans le cas du transect du secteur urbain extérieur, on proposerait généralement d'attribuer la zone N3, dans la version provisoire du <i>Règlement de zonage</i>, à une propriété de la zone R1 dans la SQE selon les modalités exposées dans la</p>



	<p>sous-section 5.6.1 du Plan officiel, alors qu'on proposerait généralement d'attribuer la zone N2 aux propriétés qui ne font pas partie de la SQE.</p> <p>On peut consulter, dans le rapport du personnel sur la version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i>, et en particulier dans la pièce 10 de ce rapport (« Zones des quartiers (N1 à N6) et dispositions afférentes »), de plus amples renseignements sur les modalités selon lesquelles on a établi la cartographie des zones de quartier pour cette version provisoire du Règlement, notamment pour connaître les modalités d'application des politiques relatives à la surzone des quartiers évolutifs. Veuillez cliquer sur ce lien pour prendre connaissance de ce rapport : <a href="https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=178622">https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=178622</a>.</p>
--	--

<b>Commentaire :</b>	Dans les zones de quartier, les marges de retrait de la cour arrière représentent 25 % ou plus de la profondeur des lots. Réduira-t-on ces marges si les bâtiments sont dotés d'un toit vert?
<b>Réponse :</b>	Dans les zones de quartier, les marges de retrait des cours sont destinées à s'appliquer selon les mêmes modalités, qu'il y ait ou non un toit vert.

<b>Commentaire :</b>	A-t-on tenu compte de l'accès aux services commerciaux dans ces zones résidentielles de plus grande densité? A-t-on pensé à autoriser l'activité commerciale dans les zones N4, comme c'est le cas dans les zones N5? Pourquoi y a-t-il si peu de secteurs dans les zones N5?
<b>Réponse :</b>	<p>Les aménagements « conditionnels » et non résidentiels autorisés pour les zones N5 et N6 sont destinés à remplacer et à consolider les autorisations d'aménagements non résidentiels comparables dont il est question dans les sous-zones R5 actuelles du <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250), qui sont destinées aux immeubles de moyenne et de grande hauteurs. C'est pourquoi elles sont destinées à être utilisées dans les zones N5 de moyenne hauteur et N6 de grande hauteur.</p> <p>On a provisoirement fait état, dans le nouveau <i>Règlement de zonage</i>, d'autres zones destinées à autoriser éventuellement les aménagements non résidentiels dans la désignation des quartiers. Les aménagements portant le suffixe « -c », soit le « suffixe commercial des quartiers », en</p>



	<p>sont un exemple : les dispositions afférentes sont précisées dans l'article 804 de la version provisoire du <i>Règlement de zonage</i> et s'appliqueraient à toutes les propriétés portant le suffixe « -c » à la fin de la désignation du zonage.</p> <p>Il faut aussi noter que dans le cadre des travaux portant sur la deuxième version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i>, le personnel se penche sur les options permettant d'adopter des autorisations pour les aménagements non résidentiels (qui peuvent porter le suffixe « -c » ou appartenir à la zone NMU) dans un plus grand nombre de sites dans les quartiers résidentiels, conformément à la directive du Plan officiel qui vise à promouvoir les quartiers du quart d'heure.</p>
--	---

<b>Commentaire :</b>	<p>Les photos de la carte-récit (<a href="https://storymaps.arcgis.com/stories/8a6d5bfc8ff040958b22aeaba4c272a5">https://storymaps.arcgis.com/stories/8a6d5bfc8ff040958b22aeaba4c272a5</a>) laissent entendre que l'on n'augmenterait guère la densité des bâtiments et qu'on ne ferait qu'accroître le nombre et la taille des habitations. Dans ce cas, comment peut-on parler de densification?</p>
<b>Réponse :</b>	<p>Selon le Plan officiel, le zonage des quartiers doit prévoir un ensemble d'options de logements dans une forme adaptée au contexte. Les zones de quartier sont destinées à aménager généralement un plus grand nombre d'habitations que dans les zones résidentielles correspondantes du <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250), ce qui revient dans bien des cas à accroître le nombre de logements autorisés dans une forme bâtie comparable à celle qu'autorise actuellement le <i>Règlement de zonage</i>.</p>

<b>Commentaire :</b>	<p>Pourquoi la hauteur maximum diminue-t-elle dans la zone N1? Rien ne justifie la diminution de la hauteur maximum des bâtiments dans les quartiers de banlieue. Il faudrait assouplir considérablement, sur tout le territoire de la Ville, en particulier dans les quartiers de banlieue, les marges de retrait et les limites fixées pour la hauteur.</p>
<b>Réponse :</b>	<p>Dans les zones N1 et N2 de la première version provisoire, on propose une limite de hauteur de 8,5 mètres, puisque ces zones regroupent les</p>





	<p>zones R1 et R2 existantes, qui limitent effectivement, pour la plupart, la hauteur à deux étages (8 ou 8,5 mètres).</p> <p>Ceci dit, le personnel de la Ville reconnaît que cette limite représenterait une diminution de la hauteur maximum autorisée dans certaines zones R1 et R2 dans le transect du secteur de banlieue, avant qu'on autorise actuellement une hauteur de trois étages (11 mètres). Dans le cadre des travaux portant sur la deuxième version provisoire, le personnel se penchera sur les options permettant de mieux affiner les dispositions relatives à la zone de quartier, dont les autorisations de hauteur, qui peuvent consister à reprendre les autorisations pour des immeubles de 11 mètres de hauteur dans les zones dans lesquelles ces autorisations existent déjà (de sorte qu'on ne réduira pas l'enveloppe de bâtiment autorisée aux exigences actuelles).</p>
--	--

<b>Commentaire :</b>	<p>Étendra-t-on comme il se doit la notion des logements abordables inclusifs aux résidences de personnes âgées et aux maisons de retraite?</p>
<b>Réponse :</b>	<p>Dans le nouveau <i>Règlement de zonage</i>, on remplace le zonage typologique par la forme du bâtiment. Selon cette directive, on commence par appliquer le principe voulant que le logement est le lieu où vivent les gens et qu'il est compatible avec d'autres types de logements. Pour prendre connaissance de l'analyse détaillée de cette question, vous pouvez consulter le document de travail L'équité, la diversité et l'inclusion (<a href="https://participons.ottawa.ca/zonage">https://participons.ottawa.ca/zonage</a>).</p> <p>En raison de cette nouvelle directive, on propose d'adopter le paragraphe (1) de l'article 705 (Maisons de retraite et établissements de soins pour bénéficiaires internes) pour autoriser les maisons de retraite ou les établissements de soins pour bénéficiaires internes dans toutes les zones dans lesquelles les logements sont autorisés.</p> <p>Dans l'article 705, les paragraphes (1) et (3) comprennent de nouvelles dispositions pour la mise en œuvre des politiques de la sous-section 4.2 du Plan officiel. Selon les politiques de cet article, le <i>Règlement de zonage</i> permettra d'autoriser d'autres formes de logement d'hébergement, de logements coopératifs ou de logements partagés permettant d'héberger les personnes pour lesquelles tout un logement est inutile, inabordable ou inapproprié.</p>



<b>Commentaire :</b>	Les projets d'aménagement sont-ils plafonnés dans certains quartiers dans les cas où on atteint le nombre de logements voulu par hectare?
<b>Réponse :</b>	<p>Les limites fixées pour les logements par hectare sont appelées à s'appliquer à chaque lot.</p> <p>La restriction imposée pour la densité maximum permet de contrôler le nombre de logements construits sur un site et ne dépend pas du nombre d'autres sites du même quartier qui ont été réaménagés, ni de la densité selon laquelle d'autres lots ont déjà été aménagés.</p>

<b>Commentaire :</b>	<p>D'après la forme et la situation géographiques 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 <i>Règlement de zonage</i>, 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.</p>
<b>Réponse :</b>	<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</p>



	<p>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 assujetti 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>
--	--

<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>Les routes achalandées sont bruyantes, dangereuses et polluées. En refoulant sur les routes les plus achalandées les plus fortes densités de résidents, on discriminerait les résidents dont les revenus sont moindres. Propose-t-on d'éloigner les routes achalandées des zones résidentielles denses proposées?</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>Oui. L'objectif du nouveau <i>Règlement de zonage</i> consiste à zoner pour une plus grande densité et prévoir des formes abordables dans différents secteurs, au lieu de se contenter de le faire dans les alentours des grands pôles d'achalandage.</p> <p>S'agissant de la densification, les travaux portant sur le nouveau <i>Règlement de zonage</i> ont pour objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'offre de la diversité et de l'abordabilité dans les choix de logements. Le PO prévoit « la diversité dans la taille des logements, dans leur densité et dans les options relatives à la durée de l'occupation dans les quartiers... pour offrir la plus vaste gamme de prix, de modalités d'occupation et de durées d'occupation possible » (politique 1) de la sous-section 4.2.1);</li> <li>• la réponse à la demande d'intensification dans les quartiers. Les cibles de densité exigeront un zonage pour permettre une variété de types de logements de plain-pied (y compris dans les zones R1 et R2) (politique 12) et tableau 3b de la sous-section 3.2);</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l’octroi de permissions pour les logements « manquants du milieu » d’immeubles intercalaires de faible hauteur (allant généralement jusqu’à 12 unités) dans les zones touchées par la surzone évolutive (politique 1) de la sous-section 5.6.1 et politique 4) b) de la sous-section 6.3.1).</li> </ul> <p>La crise climatique et la crise du logement sont les facteurs essentiels du nouveau zonage des quartiers. Voilà pourquoi le Plan officiel prévoit directement que le zonage doit permettre d’aménager de plus grandes densités et plus d’immeubles à logements multiples, en plus de répartir cette densité pour veiller à ce que les quartiers soient sains, complets, piétonnables et adaptés aux transports en commun. Les terrains qui appartiennent actuellement aux zones R1, R2 ou R3 seront généralement zonés pour permettre d’aménager des densités égales ou supérieures à celles qui sont permises à l’heure actuelle, d’après leur contexte urbain.</p>
--	--

<b>Commentaire :</b>	On propose de surzoner davantage, dans la version provisoire du <i>Règlement de zonage</i> , certains secteurs urbains intérieurs qui relevaient auparavant des nouvelles normes du zonage dans le cadre de l’examen de la zone R4. Est-ce à-propos? Il semble qu’on se prive de la possibilité d’aménager des habitations familiales et des logements intermédiaires manquants sans ascenseur à l’heure actuelle.
<b>Réponse :</b>	En règle générale, on propose d’attribuer la zone N4, dans la version provisoire du <i>Règlement de zonage</i> , aux secteurs appartenant à la zone R4 dans la version actuelle de ce règlement, ce qui permettrait d’aménager des immeubles atteignant quatre étages complets. Le personnel reverra et affinera la cartographie dans le cadre des versions provisoires ultérieures, dans lesquelles il se pourrait que les secteurs de la zone R4 soient soumis au récent examen de la zone R4 en 2018-2020.

<b>Commentaire :</b>	Que faites-vous pour vous assurer que les infrastructures existantes (d’aqueduc, d’égout et de gestion des eaux pluviales) permettent de densifier les secteurs et de construire des immeubles de quatre logements dans certaines zones résidentielles?
----------------------	---



<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>Réduira-t-on les cibles et les marges de densité dans les secteurs qui n'ont pas d'infrastructures?</p>
<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>Le stationnement dans les cours arrière a souvent pour effet d'augmenter la superficie des surfaces imperméables, ce qui est inquiétant du point de vue des dérèglements climatiques et des collectivités qui n'ont pas d'égout pluvial. Interdira-t-on le stationnement dans les cours arrière dans les secteurs qui n'ont pas d'égout pluvial?</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>L'article 201 (Adéquation de la viabilisation et gestion des eaux pluviales sur les sites) de la version provisoire du <i>Règlement de zonage</i> comprend les règlements d'application sur l'adéquation de la viabilisation et sur la gestion des eaux pluviales pour s'assurer qu'on a bien viabilisé les infrastructures. Ces règlements sont extraits de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i>; toutefois, ils ont été renforcés et seront étayés par des programmes à lancer dans le cadre du Plan directeur des infrastructures. On a ajouté de nouvelles dispositions pour obliger à gérer les eaux pluviales sur les sites afin d'autoriser les projets d'aménagement, qu'ils fassent ou non l'objet de la réglementation du plan d'implantation. On pourra ainsi gérer les eaux pluviales sur les sites dans les cas où on augmente les surfaces imperméables.</p> <p>On propose de limiter à ce qui est autorisé dans la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> les quartiers qui n'ont pas accès aux réseaux d'aqueduc et d'égouts municipaux (et qui sont dotés de puits et de systèmes septiques privés) en fonction du nombre d'habitations autorisées; on ne propose pas d'autoriser dans ces secteurs l'aménagement d'immeubles de quatre logements (ou plus).</p>

<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>Comment puis-je calculer le nombre d'habitations autorisées sur mon lot?</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>Les zones de quartier (N1-N6) font l'objet de dispositions prévoyant un certain nombre de « logements par hectare » (LPH) afin de limiter la densité maximum autorisée sur un lot résidentiel donné. En particulier, les zones N1, N2 et N3 limitent la densité maximum par lot à 80, 150 et 250 LPH respectivement.</p>



	<p>Pour calculer la densité en LPH d'un bâtiment donné sur un lot en particulier, on peut diviser 10 000 mètres carrés (1 hectare) par la superficie du lot en mètres carrés, puis multiplier le résultat par le nombre de logements du bâtiment. La densité ne pourrait pas dépasser le maximum autorisé dans la zone principale.</p> <p>On peut aussi calculer le nombre maximum de logements autorisés sur un lot en particulier en multipliant le nombre maximum de LPH autorisé par la superficie du lot en mètres carrés, en divisant le résultat par 10 000 mètres carrés et en arrondissant le chiffre au nombre entier le plus proche.</p>
--	---

<b>Commentaire :</b>	Le rythme moyen de changement paraît induire en erreur, puisque la moitié des lots est aménagée plus rapidement et que l'autre moitié l'est plus lentement que la moyenne.
<b>Réponse :</b>	Le rythme moyen de changement dans un quartier n'est qu'une moyenne, et effectivement, certains quartiers évolueront à un rythme supérieur à la moyenne. Toutefois, selon l'exposé présenté, l'application du taux « moyen » de changement vise à démontrer que même au-delà de la moyenne, un quartier ne se transformerait pas entièrement sur l'horizon prévisionnel du Plan officiel, même dans les cas où le zonage est plus permissif du point de vue de la densité autorisée. En outre, dans les cas où cette transformation se produirait effectivement, selon l'intention du nouveau <i>Règlement de zonage</i> pour les zones de quartier, en règle générale, les nouveaux aménagements seront soumis à des impératifs contextuels, dont l'harmonisation avec la forme bâtie (en particulier à l'intérieur des quartiers), et toutes les incidences défavorables excessives seront limitées à la propriété visée dans un projet d'aménagement en particulier, dans toute la mesure du possible.

<b>Commentaire :</b>	Dans la zone résidentielle de la plus faible densité, autorisera-t-on les habitations jumelées et les habitations en rangée, ou seulement les bâtiments regroupant quatre appartements? Par exemple, à l'heure actuelle, la zone R1 ne permet pas d'aménager des habitations jumelées et des habitations en rangée : seuls sont autorisés les bâtiments de trois logements. En autorisant la construction de logements qui peuvent
----------------------	--



	<p>être fractionnés (dans les habitations jumelées et les habitations en rangée), on pourra atteindre les objectifs de la construction de logements. Ce n'est pas tout le monde qui veut construire des immeubles d'appartements, en être propriétaires ou les acheter. Les immeubles d'appartements sont aussi très chers et pour la plupart, leur construction ou leur achat n'est pas abordable.</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>Si les densités autorisées dans les zones de quartier sont destinées à être adaptées en fonction de la superficie du lot, de sorte que le nombre maximum de logements autorisés augmenterait avec la superficie du lot, la zone N1 est-elle généralement destinée à permettre un maximum de quatre logements sur un lot dans la plupart des cas?</p>

<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>Pourquoi est-il prévu d'augmenter, dans la zone N3, la marge de retrait minimum de la cour avant? Ne devrait-on pas réduire les restrictions pour autoriser la construction d'un plus grand nombre de logements sur un même lot et pour accroître la densité?</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>Les zones principales réglementent la densité et la hauteur des bâtiments. Les sous-zones réglementent les éléments du caractère, dont la largeur des lots et des marges de retrait des cours. La sous-zone A est la plus « urbaine », et la sous-zone F est la plus « suburbaine ». Les sous-zones A à F sont nouvelles dans les zones principales de quartier, ce qui permet de tenir compte de cet ensemble de caractéristiques existantes, conformément aux directives du Plan officiel.</p> <p>Les marges de retrait des cours avant sont un facteur qui concourt au caractère du quartier : les marges de retrait réduites des cours avant sont caractéristiques des quartiers urbains compacts, et les marges de retrait plus importantes sont typiques du caractère de la banlieue. Les marges de retrait des cours avant constituent un moyen de s'assurer qu'il y a suffisamment d'espace pour le paysagement végétalisé, qui est nécessaire pour la rétention et la croissance des arbres dans les cours avant et des arbres bordant les rues, ce qui permet de contrer les effets des îlots de chaleur urbains causés par les dérèglements du climat, d'améliorer la qualité de l'air et d'aménager des îlots de verdure, qui concourent au bien-être.</p>



<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>La Ville a-t-elle pensé à autoriser la construction de plein droit d'immeubles d'habitation d'au plus quatre étages conformément à la recommandation du Groupe de travail du gouvernement provincial?</p> <p>En somme, quel est le lien entre nos engagements dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements du gouvernement fédéral et le nouveau <i>Règlement de zonage</i>?</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>La <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>, dans sa version modifiée par le projet de loi 23 en 2022, oblige les municipalités de l'Ontario à autoriser la construction d'au moins trois logements sur un lot résidentiel viabilisé. Cette obligation produit déjà ses effets dans la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i>. Dans la version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i>, on propose d'autoriser au moins quatre logements sur chaque lot, conformément aux changements apportés à la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> ainsi qu'aux engagements de la Ville dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements de la SCHL.</p> <p>Pour connaître les dispositions qu'on propose d'adopter à ce sujet dans le nouveau <i>Règlement de zonage</i>, nous suggérons de consulter les articles suivants dans la première version provisoire du Règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Article 801</b> – Zones de quartier 1 à 6 (N1-N6), sous-alinéas (5) (e) (i), (iii) et (iv) – Nouvelles dispositions pour 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 <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>, même si les calculs de densité contredisent ce principe.</li> <li>• <b>Article 701</b> – Annexes résidentielles, paragraphe (1) – Extrait de l'alinéa 133 (1) (a) et du paragraphe 133 (3) de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i>; nous avons apporté des modifications pour tenir compte du fait que toutes les zones N1 à N6 entièrement viabilisées permettront d'aménager quatre logements sur un lot; on pourra aménager, selon la configuration adoptée, quatre logements dans le bâtiment principal ou trois logements dans le bâtiment principal et un logement dans une annexe résidentielle.</li> <li>• <b>Article 709</b> – Logements surdimensionnés, paragraphe (1) – Article révisé d'après l'article 54 de la version actuelle du</li> </ul>





	<p><i>Règlement de zonage</i>, 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>
--	--

<b>Commentaire :</b>	<p>Comment tient-on compte, dans la version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i>, des distinctions entre le secteur urbain intérieur et le secteur urbain extérieur d'Ottawa? Dans la carte interactive, il semble qu'il n'y ait aucune différence discernable dans les autorisations prévues pour ces deux secteurs très différents.</p>
<b>Réponse :</b>	<p>Dans la première version provisoire du <i>Règlement de zonage</i>, les zones de quartier proposées dépendent du transect et de la question de savoir si la propriété fait partie de la surzone des quartiers évolutifs selon la désignation du Plan officiel, mais si elle est aussi établie en fonction du zonage actuel. Cette affirmation se vérifie pour la zone principale (N1-N6) ainsi que pour la sous-zone (A-F).</p> <p>Par exemple, parce qu'on prévoit de plus en plus d'adopter un caractère et une forme d'aménagement plus urbains, on utilise plus souvent les sous-zones « urbaines » (A-C) dans le transect du secteur urbain intérieur et dans le transect du cœur du centre-ville par rapport au transect du secteur urbain extérieur, qui utilise le plus souvent la sous-zone (D-F) même dans les cas où la zone principale permet d'aménager une plus grande densité.</p> <p>Pour en savoir plus sur la méthodologie qui sous-tend l'application proposée des zones de quartier, le personnel de la Ville suggère de consulter la pièce 10 du rapport sur la première version provisoire du Règlement : <a href="https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=178622">https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=178622</a>.</p>



<b>Commentaire :</b>	Le nouveau Règlement permettra-t-il de réaliser des aménagements plus commerciaux comme des magasins de coin et de petites épiceries dans les quartiers de faible densité afin de réduire les déplacements en voiture pour les besoins essentiels du quotidien?
<b>Réponse :</b>	<p>La version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i> étend les autorisations des entreprises à domicile, dont celles qui vendent des produits alimentaires à faible risque. Il sera ainsi à la fois plus facile et plus pratique d'avoir accès localement aux biens et aux services, et on pourra offrir aux petites entreprises des perspectives économiques qui concourront à la vigueur et à l'épanouissement des collectivités.</p> <p>En outre, dans le cadre de la deuxième version provisoire du Règlement, le personnel revoit les sites supplémentaires potentiels qui peuvent être zonés pour autoriser plus généralement un plus vaste ensemble d'aménagements non résidentiels. On fera alors appel au suffixe commercial des quartiers « -c » ou à la zone polyvalente de quartier (NMU).</p>

<b>Commentaire :</b>	Si les bâtiments de quatre étages ne peuvent pas ruiner le caractère des districts patrimoniaux, pourquoi n'autorise-t-on pas ces bâtiments dans tous les quartiers de banlieue de la ville? Ces bâtiments ne représentent pas un changement important pour les quartiers de cette ville. Il y a beaucoup de magnifiques demeures de quatre étages dans le secteur du centre-ville. Pourquoi restreindre la densité aux couloirs majeurs?
<b>Réponse :</b>	<p>Les politiques sur les quartiers du Plan officiel (sous-section 6.3) précisent que le <i>Règlement de zonage</i> doit tenir compte « du contexte local et du caractère des aménagements existants ». Il en est encore question dans les politiques sur les transects de la sous-section 5, qui prévoient généralement que les bâtiments de quatre étages de hauteur dans les quartiers sont autorisés « dans les cas opportuns ». C'est pourquoi on propose d'adopter le principe des bâtiments de deux ou trois étages de hauteur, conformément aux politiques, dans de nombreux secteurs, en particulier à l'intérieur des quartiers hors de la surzone des quartiers évolutifs.</p> <p>Le personnel tâche de mettre au point les règlements d'application proposés sur les hauteurs dans le cadre de la deuxième version</p>



	provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i> , notamment dans les secteurs dans lesquels on peut demander d'aménager des bâtiments de trois étages ou plus.
--	---

<b>Commentaire :</b>	Dans votre exemple sur les nouvelles zones de quartier, vous indiquez que dans le transect du secteur urbain, les anciennes propriétés R1 seront surzonées (N2 et N3), alors que dans les zones de banlieue, les propriétés R1 appartiendront à la zone N1. Pourquoi cette différence? Le surzonage ne devrait-il pas être constant et équitable dans tous les transects? En outre, le surzonage ne devrait-il pas avoir un caractère graduel, sans passer par conséquent de la zone R1 à la zone N3?
<b>Réponse :</b>	<p>Les politiques de la sous-section 5.6.1 du Plan officiel précisent ce qui suit : « La surzone des quartiers évolutifs s'appliquera généralement aux propriétés dont la ligne de lot lisère un couloir mineur, aux terrains situés à 150 mètres à partir du périmètre d'un carrefour ou d'une rue principale désigné, ainsi qu'aux terrains situés dans un rayon de 400 mètres d'une station de transport en commun rapide. » Ces politiques sont reprises dans la version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i>.</p> <p>Les secteurs de la surzone donneraient généralement lieu à l'application d'une zone N de la catégorie supérieure par rapport aux secteurs qui ne font pas partie de la surzone. (Par exemple, dans le cas d'une zone R1 dans la version actuelle du Règlement, la zone proposée correspondrait à N3 plutôt qu'à N2 pour les terrains qui ne font pas partie de la surzone.)</p>

<b>Commentaire :</b>	Qu'en est-il de la hauteur des annexes résidentielles? À l'heure actuelle, on n'autorise qu'un étage hors sol (même quand le bâtiment principal comprend deux étages), à moins qu'il y ait un demi-étage sur le garage. La hauteur maximum de l'annexe résidentielle correspondra-t-elle à la hauteur maximum de la zone?
<b>Réponse :</b>	La politique 3) de la sous-section 4.2.1 du Plan officiel porte sur les annexes résidentielles; le nouveau <i>Règlement de zonage</i> doit reprendre cette politique, qui précise en partie ce qui suit : « Le <i>Règlement de</i>



	<p><i>zonage</i> doit limiter la hauteur de l'annexe résidentielle à un étage pour les lots du secteur urbain. »</p> <p>Cette politique définit plus généralement les conditions selon lesquelles on peut tenir compte de la hauteur supplémentaire en déposant une demande de dérogation mineure auprès du Comité de dérogation. Toutefois, pour continuer de respecter le Plan officiel, la limite de hauteur actuellement proposée pour les annexes résidentielles dans le secteur urbain est fixée à un seul étage.</p>
--	---

<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>À l'heure actuelle, la largeur minimum du lot se mesure à partir du mur avant du bâtiment, et non à partir de la limite avant de la propriété. S'agirait-il également du point de la nouvelle mesure proposée (15 mètres) pour le nouveau <i>Règlement de zonage</i>?</p> <p>En ce qui concerne l'élargissement des entrées de cour, si le lot respecte la marge de retrait minimum de 15 mètres entre la limite avant de la propriété et le devant du bâtiment principal, est-ce à dire qu'on peut élargir l'entrée de cour à ce point et qu'on peut garer les voitures côte à côte?</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>L'article 199 de la première version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i> définit comme suit la largeur du lot :</p> <p style="padding-left: 40px;">« La largeur du lot s'entend de 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. »</p> <p>En outre, si on propose d'attribuer la zone de quartier au lot en question, il faut savoir que l'<b>article 803</b> de la première version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i> (pages 182, 183 et 184) prévoit des obligations qui s'appliqueraient dans le paysagement des cours avant. Si le lot en question fait 15 mètres de largeur, il faut prévoir d'aménager 40 % de la cour avant sous forme de zone paysagée végétalisée contiguë.</p>



<b>Commentaire :</b>	<p>Comment une partie d'un petit quartier peut-elle appartenir à différentes catégories? (Par exemple, la moitié de Whitehaven porte la désignation de « quartier évolutif ».)</p>
<b>Réponse :</b>	<p>La sous-section 5.6.1 du Plan officiel comprend des directives plus précises sur l'étendue visée de la surzone des quartiers évolutifs (SQE). Voici ce que précise entre autres la politique 1) de la sous-section 5.6.1 :</p> <p style="padding-left: 40px;">« La surzone évolutive s'appliquera généralement aux propriétés dont la ligne de lot lisère un couloir mineur, aux terrains situés à 150 mètres à partir du périmètre d'un carrefour ou d'une rue principale désigné, ainsi qu'aux terrains situés dans un rayon de 400 mètres d'une station de transport en commun rapide. »</p> <p>Les secteurs de la surzone auraient généralement pour effet d'appliquer la zone N de la catégorie supérieure par rapport aux secteurs qui ne font pas partie de la surzone. (Autrement dit, dans le cas de la zone R1 dans la version actuelle du Règlement, la zone proposée serait N3 plutôt que N2 pour les terrains qui ne font pas partie de la surzone.) Par conséquent, on pourrait proposer d'attribuer différentes zones N, par rapport au zonage actuel, à différents secteurs des quartiers.</p>

<b>Commentaire :</b>	<p>Qu'entend-on par « choix de logements »?</p>
<b>Réponse :</b>	<p>Chacun mérite un logement dignifié et abordable. Il s'agit entre autres des formes moins traditionnelles comme les maisons de chambres et les logements de transition, ainsi que les options d'urgence comme les refuges. Or, il n'y a pas suffisamment de logements ni assez de variétés pour offrir des choix abordables et dignifiés.</p> <p>Compte tenu de cette politique-cadre, l'intention des zones de quartier consiste à autoriser un ensemble complet d'options de logement, ce qui peut comprendre, sans nécessairement s'y limiter, différents logements, foyers de groupe et maisons de chambres.</p> <p>Conformément au nouveau Plan officiel et en enchaînant avec le nouveau <i>Règlement de zonage</i>, il faut donner la priorité absolue à l'autorisation de</p>



	construire plus de logements. Toutes les formes de logement peuvent coexister dans le même quartier.
--	--

<b>Commentaire :</b>	Traite-t-on différemment des autres certains secteurs proches du cœur des centres-villes (par exemple Rockcliffe)?
<b>Réponse :</b>	<p>Parce qu'on prévoit de plus en plus d'adopter un caractère et une forme d'aménagement plus urbains, on utilise plus souvent les sous-zones « urbaines » (A-C) dans le transect du secteur urbain intérieur et dans le transect du cœur du centre-ville par rapport au transect du secteur urbain extérieur, qui utilise le plus souvent la sous-zone (D-F) même dans les cas où la zone principale permet d'aménager une plus grande densité. Le Plan officiel prévoit de traiter le caractère et le contexte locaux dans le nouveau <i>Règlement de zonage</i>; ceci dit, les quartiers qui réunissent moins de caractéristiques traditionnellement « urbaines », par exemple les lots plus vastes et les plus grandes marges de retrait dans les cours, pourraient continuer d'appartenir aux sous-zones D à F, même dans le transect du secteur urbain intérieur, pour tenir compte des contextes propres aux quartiers.</p> <p>Pour en savoir plus sur la méthodologie qui sous-tend l'application proposée des zones de quartier, le personnel de la Ville suggère de consulter la pièce 10 du rapport sur la première version provisoire du Règlement : <a href="https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=178622">https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=178622</a>.</p>

<b>Commentaire :</b>	La hauteur de quatre étages tient-elle compte du sous-sol dans les zones N1 et N2?
<b>Réponse :</b>	Si les autorisations de hauteur correspondent généralement à un certain nombre d'étages dans chaque zone de quartier (soit deux ou trois étages pour les zones N1 et N2, trois étages pour la zone N3 et quatre étages pour la zone N4), les limites de hauteur proposées sont exprimées en mètres et se mesurent à partir du niveau moyen du sol. Par exemple, dans la zone N2, la hauteur du bâtiment, dont toutes les parties du sous-sol au-dessus du niveau moyen du sol, ne pourrait pas dépasser



	8,5 mètres. Les limites de hauteur proposées pour les zones N1 à N3 sont généralement destinées à s'appliquer aux bâtiments de deux ou trois étages, et non aux bâtiments de quatre étages.
--	---

## 4) Stationnement

<b>Commentaire :</b>	Un lot projeté dans la zone N comprend actuellement une entrée de cour donnant accès à la rue. Combien d'entrées de cour autoriserait-on pour six logements supplémentaires?
<b>Réponse :</b>	Dans la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> comme dans la première version provisoire du nouveau Règlement, le nombre d'entrées de cour autorisées sur un lot ne se calcule pas d'après le nombre de logements construits sur le lot. Les articles 604 et 606 de la première version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i> comprennent des dispositions pour la situation des places de stationnement, de même que pour l'accès à une, deux ou trois places de stationnement sur le lot. Il y a aussi des dispositions sur les entrées de cour.

<b>Commentaire :</b>	S'il n'y a pas un nombre minimum de places de stationnement pour les nouveaux bâtiments, les automobilistes se gareront dans les rues du voisinage. Les voitures supplémentaires garées dans les rues — dont la plupart n'ont pas de trottoir — contrediront les efforts consacrés à encourager les déplacements à pied et à vélo et à créer des quartiers du quart d'heure plus sécuritaires.
<b>Réponse :</b>	Ce n'est pas parce qu'on élimine le nombre minimum de places de stationnement dans le <i>Règlement de zonage</i> qu'on ne pourra pas se garer dans les nouveaux complexes immobiliers. On donnera plutôt aux propriétaires, aux entreprises et aux promoteurs immobiliers la possibilité de choisir le nombre de places de stationnement à aménager conformément aux besoins. Le <i>Règlement de zonage</i> continuera de réglementer le nombre minimum de places de stationnement des visiteurs correspondant au projet d'aménagement résidentiel. On s'attend à ce qu'à



	<p>court terme, il n’y ait pas de réduction brusque du nombre de places de stationnement disponibles. Toutefois, à moyen et à long termes, il pourrait y avoir une baisse du nombre de places de stationnement sur l’ensemble du territoire de la ville. Il faut noter que l’élimination du nombre minimum de places de stationnement ne le garantit pas. L’élimination des places de stationnement obligatoires encouragera l’optimisation de l’aménagement foncier et permettra de créer des environnements piétonnables plus confortables. L’augmentation des densités et des autorisations pour différents aménagements fonciers permettra de rapprocher les services et commodités à caractère local des milieux de vie, en réduisant la dépendance vis-à-vis des voitures particulières.</p> <p>En résumé, si on remplace les ratios minimums de surface à consacrer au stationnement par une approche fondée sur le choix, on permettra, à long terme, de créer et d’améliorer les quartiers de la ville, qui se prêteront aux transports en commun et qui seront plus piétonnables.</p>
--	---

<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>La Ville pourrait-elle autoriser toute l’année le stationnement des caravanes de camping sur les entrées de cour privées?</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>Le stationnement des caravanes ou des véhicules récréatifs est soumis aux dispositions de l’article 612 de la première version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i> (pages 155, 156 et 157). Ces dispositions ont été modifiées; elles sont toutefois essentiellement reprises dans les dispositions de l’article 126 de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i>.</p> <p>Veillez noter qu’on ne propose pas d’adopter des restrictions saisonnières dans l’article 612, ni nulle part dans l’article 126 de la version actuelle du Règlement en ce qui concerne le stationnement des véhicules récréatifs et des caravanes sur un lot. Il faut préciser qu’on suppose que le lot en question appartient à la zone résidentielle à l’heure actuelle et qu’on propose qu’il relève des quartiers zonés dans le nouveau <i>Règlement de zonage</i>. Veuillez consulter le tableau 612 de la première version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i>, puisque le stationnement des véhicules récréatifs ou lourds dépend de la zone.</p>





<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>Pourquoi propose-t-on de modifier le Règlement pour les véhicules récréatifs et les caravanes dans les entrées de cour? Par exemple, l'interprétation du nouveau Règlement laisse supposer que les propriétaires ne peuvent pas charger ou décharger leurs caravanes pour des randonnées. En outre, à mes yeux, garer un véhicule récréatif bien entretenu dans mon entrée de cour n'est pas problématique. Ce véhicule n'a pas pour effet de m'obliger à garer mes véhicules sur la chaussée.</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>Le stationnement des caravanes ou des véhicules récréatifs est autorisé en vertu de l'article 126 de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i>. Nous avons modifié les dispositions provisoires de l'article 612 de la première version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i>, en reprenant essentiellement les dispositions déjà en vigueur.</p> <p>Le chargement ou le déchargement des caravanes serait autorisé à la condition que la place de stationnement du véhicule lourd ou du véhicule récréatif soit autorisée dans le <i>Règlement de zonage</i>. Le stationnement des véhicules récréatifs ou des véhicules lourds dépend de la zone.</p>

<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>Où, dans le Plan officiel, est-il question de légaliser toutes les places de stationnement de la cour avant interdites par le Règlement avant 2007? Pourquoi n'envisage-t-on pas d'adopter des conditions sur la légalisation de ces places existantes interdites? Est-ce conforme aux objectifs dont fait état le Plan officiel?</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>Le personnel de la Ville reconnaît que le stationnement dans les cours avant est préoccupant et se penche actuellement sur d'autres conditions dans la deuxième version provisoire.</p> <p>Si le Plan officiel ne donne pas de directive précise sur le stationnement dans les cours avant, s'agit-il d'une question qu'il faut gérer par rapport à d'autres modalités que le Plan officiel nous oblige à adopter (par exemple la superficie du couvert forestier urbain)?</p>



<b>Commentaire :</b>	L'élimination du nombre minimum de places de stationnement aura-t-elle une incidence sur les terrains de stationnement surdimensionnés existants? Par exemple, pourrions-nous éventuellement construire des logements, des boutiques et d'autres commodités donnant directement sur les rues à une échelle plus humaine?
<b>Réponse :</b>	En éliminant le nombre minimum de places de stationnement, il se pourrait qu'on doive réaménager en totalité ou en partie certains terrains de stationnement sur le territoire de la ville, ce qui n'est toutefois pas garanti. L'élimination des ratios minimums de surface à consacrer au stationnement permet aux propriétaires, aux promoteurs immobiliers et aux entreprises d'aménager le nombre de places de stationnement dont ils ont besoin. C'est pourquoi certains propriétaires pourraient décider de réaménager leurs places de stationnement afin de construire des logements ou d'autres bâtiments.

<b>Commentaire :</b>	Je m'inquiète du stationnement dans les rues. Nous constatons une augmentation de la densité sur l'avenue Woodroffe alors que le nombre de places de stationnement n'est pas suffisant, ce qui augmente l'utilisation des places de stationnement dans les rues sans que l'on contrôle le stationnement dans les rues attenantes. A-t-on prévu un régime de permis comme celui du centre-ville?
<b>Réponse :</b>	À l'heure actuelle, le personnel de la Ville examine la possibilité d'étendre le nombre de places de stationnement autorisé dans les rues. Pour l'heure, on peut envisager d'autoriser le stationnement dans les rues en lançant des pétitions. Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter <a href="https://ottawa.ca/fr/hotel-de-ville/conseil-municipal-comites-et-conseils/jouer-un-role-dans-la-collectivite-locale/presentation-dune-petition-au-conseil">https://ottawa.ca/fr/hotel-de-ville/conseil-municipal-comites-et-conseils/jouer-un-role-dans-la-collectivite-locale/presentation-dune-petition-au-conseil</a> .

<b>Commentaire :</b>	Autorisera-t-on toute l'année le stationnement des caravanes de camping dans les entrées de cour privées?
----------------------	---



<b>Réponse :</b>	<p>Les dispositions relatives au stationnement des véhicules lourds et des véhicules récréatifs se trouvent dans l'article 612 de la première version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i>. Ces dispositions ont été modifiées; elles ont toutefois été essentiellement extraites des dispositions de l'article 126 de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i>.</p> <p>Le stationnement des véhicules lourds ou des véhicules récréatifs dépend de la zone. Veuillez noter qu'il n'y a pas de limite dans la durée du stationnement des véhicules lourds ou des véhicules récréatifs sur un lot. (Autrement dit, le <i>Règlement de zonage</i> ne prévoit pas de restrictions ni d'autorisations saisonnières.)</p>
------------------	---

## 5) Arbres

<b>Commentaire :</b>	<p>Pour ce qui est du paysagement végétalisé obligatoire, les promoteurs ne planteront probablement pas d'arbres parce que les arbrisseaux et les petits végétaux sont moins chers et plus faciles à mettre en œuvre. Que fera la Ville pour s'assurer qu'on plantera des arbres, puisque c'est très important pour contrer les dérèglements climatiques? Offrira-t-on éventuellement des incitatifs fiscaux?</p>
<b>Commentaire :</b>	<p>La Ville devrait obliger à planter au moins un arbre sur chaque lot (dans la partie du lot qui lui appartient). Dans nos rues, il y a généralement un arbre planté devant chaque maison. Compte tenu de la réalité des dérèglements climatiques, pourquoi faudrait-il confier aujourd'hui aux propriétaires ou aux promoteurs immobiliers la décision de planter des arbres?</p>
<b>Réponse :</b>	<p>Le zonage ne peut pas obliger directement à planter des arbres sur les propriétés; il peut obliger à aménager des zones paysagées, auxquelles on peut faire appel pour permettre de planter et de faire pousser les arbres. C'est pourquoi on propose que les zones de quartier (par exemple) prévoient l'obligation d'aménager des paysages végétalisés agrégés dans les cours avant comme dans les cours arrière, afin de</p>



	prévoir suffisamment d'espace végétal et de configurer cet espace pour s'assurer qu'on peut planter des arbres sur les sites.
--	---

## 6) Zones rurales

<b>Commentaire :</b>	Y a-t-il des surzones de densité séparées pour les secteurs qui ne font pas partie de la zone verte?
<b>Réponse :</b>	Il y a des cibles de densité dans le périmètre urbain, alors qu'il n'y en a pas hors de ce périmètre. À l'heure actuelle, il n'y a pas de cible de densité dans les plans secondaires des villages.

<b>Commentaire :</b>	Le nouveau <i>Règlement de zonage</i> permet-il de fractionner ou de dissocier les lots de la zone rurale pour construire plus d'habitations à l'intention des membres des familles (par exemple, sur un lot de 2 acres [0,8 hectare] de la zone RU ou dans la zone de l'espace rural)?
<b>Réponse :</b>	Il est déjà permis de fractionner les lots dans la zone RU, à la condition que la superficie de 0,8 hectare indiquée dans le Plan officiel pour les lots non viabilisés soit respectée. Puisque le nouveau <i>Règlement de zonage</i> doit respecter les politiques du Plan officiel, on ne propose pas de réduire la superficie minimum des lots. Dans la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> , la superficie des lots dans de nombreuses zones non viabilisées est inférieure à ce qu'exige le Plan officiel, et le personnel de la Ville se penche sur les changements à apporter à ces dispositions dans la deuxième version provisoire du Règlement.



## 7) Plans secondaires

<b>Commentaire :</b>	Quand reverra-t-on les exceptions propres aux sites?
<b>Réponse :</b>	Les exceptions sont actuellement extraites de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250). Le personnel de la Ville est en train de revoir ces exceptions dans le cadre des travaux portant sur la deuxième version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i> . C'est pourquoi ces exceptions pourraient être modifiées dans les 18 prochains mois, puisque le nouveau <i>Règlement de zonage</i> sera soumis au Conseil municipal pour être adopté au quatrième trimestre de 2025.

<b>Commentaire :</b>	Y aura-t-il finalement des plans secondaires sur tout le territoire de la Ville d'Ottawa dans les zones bâties pour dicter les hauteurs maximums?
<b>Commentaire :</b>	Quelle est la marche à suivre pour demander un plan secondaire dans un quartier qui n'en a pas?
<b>Réponse :</b>	La création des plans secondaires déborde le cadre du projet du nouveau <i>Règlement de zonage</i> et est confiée à l'équipe des Politiques d'aménagement de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment.

<b>Commentaire :</b>	Les nouveaux plans secondaires (dont celui de Vanier) demandés par le Conseil municipal auront-ils pour effet de modifier le zonage proposé?
<b>Réponse :</b>	Le nouveau <i>Règlement de zonage</i> doit être conforme aux plans secondaires. C'est pourquoi le nouveau zonage du secteur qui fait l'objet du Plan secondaire de Vanier cadrera à la fois avec le Plan officiel et le Plan secondaire de Vanier.



<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>Notre secteur fait l'objet d'un plan secondaire exceptionnel. Or, le promoteur demande de le modifier et ne le respecte donc pas de toute manière.</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>Les propriétaires ont, en vertu de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> de l'Ontario, le droit de déposer des demandes de modification du Plan officiel (qui peuvent servir à modifier le Plan officiel ou un plan secondaire) pour un projet d'aménagement proposé. L'établissement d'un nouveau <i>Règlement de zonage</i> pour mettre en œuvre le Plan officiel approuvé par le Conseil municipal en 2022 ne dit pas ce droit. Si on dépose auprès de la Ville une demande de modification du Plan officiel pour un projet d'aménagement proposé, le personnel de la Ville prend connaissance de cette demande et soumet sa recommandation au Conseil municipal. Mais en définitive, c'est le Conseil municipal qui prend la décision d'approuver ou de rejeter une demande d'aménagement déposée par un propriétaire.</p>

## 8) Énergie

<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>A-t-on prévu dans le Règlement l'obligation de tenir compte des ressources en énergie distribuées dans la collectivité (soit les microréseaux des collectivités)?</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>L'illustration ci-après représente différents types de ressources en énergie distribuées (soit les panneaux solaires, les batteries et les éoliennes). On entend par « ressources distribuées » l'énergie produite par différentes sources, et non seulement par le réseau d'électricité centralisé. Les ressources en énergie distribuées permettent de réduire la dépendance vis-à-vis du réseau pour l'énergie, de réduire les coûts et d'assurer la sécurité et la résilience énergétiques pendant les phénomènes météorologiques extrêmes comme les tempêtes et les vagues de chaleur. L'autonomie par rapport au réseau central ou aux microréseaux s'accélère. L'implantation des ressources en énergie distribuées grâce au zonage permettra de faire appel à ces types d'énergies principaux et subordonnés ou complémentaires.</p>



Le personnel travaille actuellement à la préparation d'un rapport portant expressément sur un type de ressources en énergie distribuées appelé « système de stockage de l'énergie dans les batteries ». Ce rapport devrait être déposé à l'automne. Si vous souhaitez vous inscrire dans la liste des destinataires de ce rapport, veuillez nous adresser un courriel ([NouveauZonage@ottawa.ca](mailto: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. La question est donc toujours à l'étude.



Source : fortresspower.com.

## 9) Plaines inondables

<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>Fera-t-on état des plaines inondables dans le nouveau <i>Règlement de zonage</i>?</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>L'article 34 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> prévoit de faire appel au zonage pour interdire l'aménagement des plaines inondables, ainsi que des infrastructures et des zones naturelles. Les travaux portant sur le nouveau <i>Règlement de zonage</i> visent à promouvoir la résilience des collectivités et la santé des résidents qui habitent dans les plaines inondables à période de retour de 100 ans en continuant d'interdire l'aménagement de ces plaines conformément aux politiques du Plan officiel et en poursuivant le programme qui consiste à apporter constamment des mises à jour à la cartographie des zones inondables dans le <i>Règlement de zonage</i> depuis 2014.</p>



	<p>Puisque le Plan officiel prévoit des politiques visant à limiter les travaux d'aménagement dans la zone inondable, la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250) et la version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i> prévoient toutes deux des dispositions destinées à interdire la construction neuve et à limiter la taille des annexes des bâtiments existants.</p> <p>La cartographie exacte des zones inondables est essentielle pour veiller à interdire les travaux d'aménagement dans les zones inondables à période de retour de 100 ans et pour réparer les plans d'intervention en cas d'urgence des municipalités à l'intention des collectivités. Pour s'assurer que la cartographie des zones inondables dans le <i>Règlement de zonage</i> est à jour et exacte, on mène depuis 2014 un programme de mises à jour continues en partenariat avec les trois offices de protection de la nature compétents sur le territoire de la Ville. On prévoit de continuer d'apporter ces mises à jour dans le nouveau <i>Règlement de zonage</i> lorsque les nouvelles cartes seront publiées.</p>
--	---

<b>Commentaire :</b>	Que fait-on des plaines inondables dans le zonage des quartiers?
<b>Réponse :</b>	Comme dans la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250), la version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i> interdit l'aménagement des lots vacants situés dans les plaines inondables. Pour les propriétés qui ont été aménagées avant qu'on interdise de le faire grâce au zonage, par exemple dans les quartiers historiques, il est permis de construire de petites annexes sur les propriétés existantes. Les propriétés de la zone de quartier qui ne font pas partie des plaines inondables n'ont pas été surzonées pour permettre d'en accroître la densité.





## 10) Autres sujets

<b>Commentaire :</b>	Reverra-t-on les <b>exceptions propres aux sites</b> ?
<b>Réponse :</b>	À l'heure actuelle, les exceptions sont extraites de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250). Le personnel est en train de revoir les exceptions dans le cadre des travaux portant sur la version provisoire 2 du nouveau <i>Règlement de zonage</i> . C'est pourquoi les exceptions pourraient être appelées à être modifiées dans les 18 prochains mois, puisque le nouveau <i>Règlement de zonage</i> sera soumis au Conseil municipal pour être adopté au quatrième trimestre de 2025.

<b>Commentaire :</b>	Les <b>cibles de densité</b> sont-elles calculées d'après les logements ou le nombre de personnes qui habitent dans un secteur?
<b>Réponse :</b>	Les cibles de densité du tableau 3B du Plan officiel sont mesurées en « logements par hectare » (LPH).

<b>Commentaire :</b>	Modifiera-t-on le seuil de la <b>réglementation du plan d'implantation</b> pour les aménagements résidentiels?
<b>Réponse :</b>	En raison des changements apportés à la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> par le projet de loi 23, la réglementation du plan d'implantation ne peut plus être obligatoire pour les bâtiments de 10 logements ou moins.

<b>Commentaire :</b>	Le zonage actuel est l'une des grandes raisons qui expliquent notre crise de l' <b>abordabilité du logement</b> . Le nouveau <i>Règlement de zonage</i> proposé simplifiera-t-il essentiellement les règlements d'application en vigueur? Comment le nouveau <i>Règlement de zonage</i> favorisera-t-il l'abordabilité du logement?
----------------------	---



	<p>Les logements abordables inclusifs doivent être répartis équitablement dans l'ensemble du territoire de la ville et des quartiers de banlieue. Le <i>Règlement de zonage</i> permettra-t-il de s'assurer que la densification dans les alentours des stations du TLR permettra de construire des logements abordables inclusifs?</p>
<p>Réponse :</p>	<p>Le nouveau <i>Règlement de zonage</i> aidera Ottawa à résoudre ses difficultés dans l'offre et l'abordabilité du logement, puisqu'il vise à permettre aux résidents d'avoir mieux accès à un plus large éventail de types de formes et de niveaux d'abordabilité du logement.</p> <p>Il s'agit entre autres du zonage qui permettra de construire un plus grand nombre de logements sur les lots, ainsi qu'un plus grand nombre de formes de logements, dont les immeubles à logements multiples, en sachant que de nombreux types de logements peuvent être compatibles. Ce règlement servira à enrayer le « zonage en fonction des utilisateurs », dans lequel les règles du zonage ont pour effet d'exclure des collectivités les solutions de logements qui répondent aux besoins de certains groupes de personnes, par exemple les ménages dont les revenus sont faibles et les personnes qui vivent en collectivité ou dans d'autres formes de logements.</p> <p>L'élimination des places de stationnement obligatoires encouragera l'optimisation de l'aménagement foncier et permettra de créer des environnements piétonnables plus confortables. L'augmentation des densités et des autorisations pour différents aménagements fonciers permettra de rapprocher les services et commodités à caractère local des milieux de vie, en réduisant la dépendance vis-à-vis des voitures particulières. On pourra ainsi se déplacer à moindres frais sur le territoire de la Ville, puisqu'on réduira le coût combiné du logement et du transport, qu'on allégera les pressions financières qui pèsent sur les ménages et qu'on disposera de plus de fonds pour d'autres biens et services essentiels.</p>
<p>Commentaire :</p>	<p>A-t-on prévu un processus selon lequel les promoteurs pourront demander d'apporter des <b>modifications au <i>Règlement de zonage</i></b> et des <b>modifications au Plan officiel</b>?</p>



Réponse :	Oui. Lorsque le nouveau <i>Règlement de zonage</i> entrera en vigueur, les propriétaires auront toujours le droit, en vertu de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> , de demander d'apporter des modifications au Plan officiel ou au <i>Règlement de zonage</i> s'ils souhaitent aménager une propriété selon des modalités qui ne sont pas autorisées dans le Plan officiel ou dans le <i>Règlement de zonage</i> .
-----------	--

Commentaire :	Tiendra-t-on compte du <b>nombre de ressources</b> (hôpitaux et écoles, entre autres) dans un secteur au moment du zonage des terrains?
Réponse :	Les conseils scolaires tiennent compte des changements intervenus dans la population des collectivités lorsqu'ils planifient les niveaux de service dans les écoles. Il s'agit d'une responsabilité qui ne relève pas de la compétence de la municipalité. Or, puisqu'on planifie des collectivités entièrement nouvelles dans l'aménagement des quartiers de banlieue, les conseils scolaires interviennent dans le processus de planification de ces collectivités, et on réserve des terrains pour les nouvelles écoles à construire. Le gouvernement provincial coordonne la réalisation des services de santé pour aider les villes dans leur développement. Le <i>Règlement de zonage</i> reprend les directives des désignations du Plan officiel en fonction des secteurs dans lesquels ces aménagements sont autorisés. Les grands établissements institutionnels comme les hôpitaux sont soumis aux politiques du Plan officiel et sont normalement aménagés dans le cadre des demandes d'aménagement propres à certains sites, qui tiennent compte de considérations détaillées dans la planification comme la forme bâtie, le paysage et les arbres, les réseaux d'aqueduc et d'égouts, l'accès et la sortie du site, les dispositions relatives au stationnement et les incidences sur le transport.

Commentaire :	Elmvale a une <b>station de transport en commun</b> . Il y a toutefois une restriction de hauteur d'après cette carte.
Réponse :	La station de transport en commun Elmvale fait partie du périmètre du Plan secondaire du secteur d'Elmvale Acres, qui oriente le réaménagement du centre commercial Elmvale Acres. La section 4 et



	<p>l'annexe A du Plan secondaire éclairent les désignations de l'aménagement du territoire et les autorisations de hauteur pour ce secteur. Il faut noter qu'en règle générale, les hauteurs peuvent être déterminées par des documents comme les plans secondaires, qui peuvent prescrire des minimums et des maximums de hauteur différents du Plan officiel.</p>
--	---

<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>Y a-t-il, dans le zonage, des considérations qui <b>incitent les promoteurs</b> à construire ce que les clients demandent, plutôt qu'à construire ce qui leur rapporte le plus?</p> <p>(Nous pensons à l'Europe, où les ménages multigénérationnels habitant des appartements sur tout un étage sont plus répandus, ce qui serait idéal pour la densification.)</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>La version provisoire du <i>Règlement de zonage</i> comprend des dispositions pour la mise en œuvre de l'intention du Plan officiel, en prévoyant des autorisations pour toutes sortes d'options d'aménagement. La décision à propos de ce qu'il faut bâtir revient au propriétaire d'après ce qu'il croit qu'il vendra, au prix que l'acheteur prospectif sera disposé à payer à son avis. Le <i>Règlement de zonage</i> prévoit des choix. Toutefois, il n'encourage pas une forme d'aménagement plutôt qu'une autre, outre les aménagements qui ne sont pas prévus dans le Plan officiel.</p>

<p><b>Commentaire :</b></p>	<p>Pourriez-vous expliquer dans les détails comment on tiendra compte des plans du district de <b>conservation du patrimoine</b>? Quel sera le lien entre le nouveau <i>Règlement de zonage</i> et les règlements municipaux sur le patrimoine?</p>
<p><b>Réponse :</b></p>	<p>Les projets d'aménagement dans les districts de conservation du patrimoine (DCP) désignés dans la partie V de la <i>Loi sur le patrimoine de l'Ontario</i> doivent faire l'objet du permis patrimonial. Ce processus donne au personnel de la Ville l'occasion de revoir les demandes d'aménagement et les nouveaux travaux d'aménagement dans les DCP, surtout pour savoir s'ils respectent l'orientation et les politiques du plan du DCP correspondant, et les cas dans lesquels on réalise d'importants</p>



travaux supplémentaires d'aménagement ou de réaménagement sont soumis à une consultation publique, qui doit être revue par le Comité de la planification et du logement.

Compte tenu de ce processus d'examen rigoureux de la conception et des mesures de protection prévues contre la démolition en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, nous ne proposons pas de transposer, dans la nouvelle version du *Règlement de zonage*, les dispositions de la surzone du patrimoine de la version actuelle du *Règlement de zonage* qui bloquent la hauteur et la volumétrie des immeubles désignés. On propose plutôt de prioriser, dans les dispositions du zonage patrimonial, des mesures d'allègement par rapport à certaines obligations « liées à la conception » et normalement applicables au nouveau bâtiment dans les cas où les travaux de réaménagement consistent à préserver des bâtiments existants désignés en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, afin d'encourager la préservation de ces bâtiments, dans toute la mesure du possible, dans le cadre des travaux de réaménagement. Les désignations spécifiques du zonage proposées dans les DCP seront revues en interne dans les versions provisoires ultérieures du Règlement.