



MEMO / NOTE DE SERVICE

Information previously distributed / Information distribuée auparavant

**TO: The Chair and Members of the Planning and Housing Committee and
Agriculture and Rural Affairs Committee**

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

**FROM: Derrick Moodie, Director
Planning Services, Planning,
Development and Building Services
Department**

**Contact: Carol Ruddy, (A) Program
Manager, Zoning and Intensification
Unit, Planning, Development and
Building Services Department**

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

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

**DATE: August 22, 2025
Le 22 août 2025**

FILE NUMBER/NUMÉRO DU DOSSIER : ACS2025-PDB-PS-0054

**SUBJECT: Q3 2025 – Status update on the new Zoning By-law - Final Draft
OBJET : Compte rendu de la situation du nouveau Règlement de zonage –
Dernière version provisoire – Troisième trimestre de 2025**

OBJET

Cette note de service a pour objet de présenter aux membres du Conseil municipal un compte rendu sur la situation de la dernière version provisoire du nouveau Règlement de zonage, qui devrait être publiée le lundi 8 septembre 2025 sur la plateforme [Participons Ottawa](#). Ce compte rendu comprend :

- la synthèse des changements apportés à la troisième et dernière version provisoire;
- une vue d'ensemble du processus du Comité mixte menant à l'approbation du nouveau Règlement de zonage;
- les détails des activités de consultation publique au troisième et au quatrième trimestres de 2025;
- de l'information sur les dispositions de la prorogation des demandes en cours et achevées, déposées en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et déposées dans le cadre du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) (reproduites dans la pièce 1);
- le rapport sur « Ce que nous avons entendu », qui fait la synthèse des commentaires déposés depuis que la deuxième version provisoire du nouveau Règlement de zonage a été publiée, en mars 2025 (reproduit dans la pièce 2).

Ottawa est une ville en pleine croissance, dont la population devrait augmenter d'environ 118 000 ménages d'ici 2035. Cette augmentation s'inscrit dans la foulée de la croissance considérable qui s'est déroulée entre 2006 et 2021, à l'époque où la population de la ville s'est enrichie de plus de 205 000 résidents, ce qui a surpassé la croissance comptabilisée à Toronto, Hamilton et Edmonton.

Approuvé en 2022, le nouveau Plan officiel constitue une solide structure-cadre pour la gestion de la croissance sur l'ensemble du territoire de la Ville, dans les zones urbaines, de banlieue et rurales. Le nouveau Règlement de zonage, qui met en œuvre le Plan officiel, permettra de s'assurer que la Ville est adaptée à la croissance projetée, en offrant des occasions nouvelles d'élargir le choix de logements et en proposant des règles simplifiées pour faciliter la construction de nouveaux logements. Cette version modernisée du *Règlement de zonage* élimine les obstacles et apporte de la souplesse, ce qui permettra de construire plus de logements. En voici les éléments essentiels :

- augmentation des possibilités de construction de logements et des options de logements grâce à de vastes autorisations;
- il sera plus simple et plus facile de faire appel au zonage fondé sur la forme dans l'ensemble du territoire de la Ville;
- autorisations simplifiées pour l'aménagement des immeubles de moyenne et de grande hauteurs non loin des stations de transports en commun;
- structure-cadre fondée sur le choix pour le stationnement;
- règles simplifiées pour assurer la densification en douceur dans les quartiers;
- élimination des restrictions pour promouvoir les perspectives économiques.

Compte tenu du lien évident entre le Plan officiel et le *Règlement de zonage*, les consultations qui porteront sur la dernière version provisoire du *Règlement de zonage* s'inspireront des consultations qui ont eu lieu pendant des années et des travaux techniques pour s'assurer que la croissance d'Ottawa harmonise les biens d'une ville en plein essor avec les intérêts de tous les résidents. Après deux années de consultations publiques sur les deux premières versions provisoires du nouveau Règlement de zonage — ainsi que des nombreux changements et des nombreuses modifications apportés —, les consultations qui porteront sur la dernière version provisoire seront lancées le lundi 8 septembre.

CONTEXTE

Le 29 avril 2024, le personnel a déposé, pendant une réunion conjointe du Comité de la planification et du logement et du Comité de l'agriculture et des affaires rurales, un [rapport](#) qui donne une vue d'ensemble de la première version provisoire du nouveau Règlement de zonage. Dans la foulée de la publication de ce rapport, nous avons diffusé, le [31 mai 2024](#), la version provisoire du *Règlement de zonage* et de la carte de zonage.

La deuxième version provisoire du nouveau Règlement de zonage a été publiée le [20 mars 2025](#). Le Conseil municipal a pris connaissance, le 16 avril 2025, du [rapport](#) sur la deuxième version provisoire du nouveau Règlement de zonage. Les consultations publiques qui ont porté sur la deuxième version provisoire se sont déroulées dans la période comprise entre le 20 mars et le 30 juin 2025.

La troisième version provisoire du nouveau Règlement de zonage, qui constitue la dernière version provisoire de ce règlement, devrait être publiée le 8 septembre 2025. La version finale sera présentée au Comité mixte de planification et de logement et au Comité des affaires agricoles et rurales le 17 décembre 2025 et au Conseil le 28 janvier 2025. Toutes les modifications apportées par le Conseil le 28 janvier dans le cadre de l'approbation du règlement seront intégrées dans une version finale du nouveau règlement de zonage qui sera présentée à une future réunion du Conseil pour adoption officielle. C'est estimé que l'adoption officielle aura lieu en mars ou début avril 2026. Après l'adoption officielle du nouveau règlement de zonage, la période d'appel de 20 jours commencera en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

ANALYSE

Synthèse des changements apportés à la dernière version provisoire du nouveau Règlement de zonage

Hauteur maximum des bâtiments dans les zones de quartier (N1-N4)

Dans la première version provisoire du nouveau Règlement de zonage, la hauteur maximum proposée pour les bâtiments dans les zones N1 et N2 était 8,5 mètres (deux étages) dans tous les transects du secteur urbain. Dans la deuxième version provisoire, la hauteur maximum a été portée à 11 mètres dans le transect du secteur de banlieue afin de tenir compte des hauteurs de bâtiments actuellement autorisées dans le *Règlement de zonage* (n° 2008-250).

Dans la dernière version provisoire du *Règlement de zonage*, le personnel proposera d'autoriser une hauteur maximum de 11 mètres dans les zones N1 et N2 dans tous les transects du secteur urbain, ce qui mettra en œuvre une autorisation générale pour trois étages sur tout le territoire de la Ville, sauf dans les cas où les politiques du plan secondaire prévoient une hauteur moindre ou dans les cas dans lesquels les dispositions en vigueur relatives à la hauteur limitent cette hauteur à moins de trois étages. Il faut noter que les dispositions relatives à la hauteur dans les codes de zone qui limitent les hauteurs à moins de 11 mètres dans les zones N1 et N2 sont relativement rares.

- La hauteur maximum de trois étages dans les zones N1 et N2 met en œuvre les politiques du Plan officiel qui autorisent généralement trois étages dans les quartiers et qui permettent d'aménager quatre étages « dans les cas appropriés ».

- La hauteur maximum de trois étages permettra de construire des habitations familiales plus grandes dans les immeubles de quatre à six logements dans les zones N1 et N2 en raison de la superficie supplémentaire aménageable au troisième étage.

On propose de ne pas modifier les hauteurs des bâtiments dans la dernière version provisoire du *Règlement de zonage* pour :

- la zone N3, dans laquelle la hauteur maximum est de trois étages;
- la zone N4 H(11), dans laquelle la hauteur maximum est de trois étages;
- la zone N4, dans laquelle la hauteur maximum est de quatre étages.

Structure-cadre pour la transition de la hauteur des bâtiments dans les zones des couloirs

Dans le cadre de la publication de la deuxième version provisoire du nouveau Règlement de zonage, le Conseil municipal a demandé au personnel de consulter le public à propos de la hauteur maximum des bâtiments de grande hauteur, ainsi que de la marge de retrait de la tour des immeubles de grande hauteur à partir d'une ligne de lot jouxtant une zone de quartier de faible hauteur (N1-N4). Le Conseil a aussi demandé au personnel d'envisager d'appliquer des hauteurs moindres pour les immeubles de grande hauteur dans le transect du secteur de banlieue, d'après la distance calculée à partir des stations de transports en commun existantes ou planifiées. En réaction à ces motions, le personnel propose :

- d'accroître la hauteur maximum des immeubles de grande hauteur pour la porter de 27 à 30 étages;
- de réduire la distance qui sépare la tour de l'immeuble pour la porter de 30 à 25 mètres et d'ajouter une marge de retrait supplémentaire de 1,5 mètre à l'avant du bâtiment pour mieux ensoleiller la rue;
- de limiter, dans le transect du secteur de banlieue, la hauteur des bâtiments de grande hauteur à 18 étages lorsqu'ils sont implantés à plus de 600 mètres d'une station de transport en commun existante ou planifiée.

Taux minimum de stationnement dans les villages

Lorsque le Conseil s'est saisi du rapport déposé pour la deuxième version provisoire du nouveau Règlement de zonage, il a approuvé une motion demandant au personnel

d'intégrer un taux minimum de stationnement, soit une place de stationnement par habitation, dans les zones résidentielles de village (V1-V5). Pour mettre en œuvre cette motion, le personnel de la Ville ajoutera l'article 614 (Ratios minimums de surface à consacrer au stationnement dans les zones résidentielles de village) dans la dernière version provisoire du nouveau Règlement de zonage.

Examen des exceptions et des annexes

La version actuelle du *Règlement de zonage* prévoit environ 4 000 exceptions. Ces exceptions seront transposées sans modification dans la partie 15 de la version provisoire du nouveau Règlement de zonage. Il s'agit entre autres des rappels sur les dispositions, des numéros d'articles et de la terminologie dans la version actuelle du *Règlement de zonage*. Parce que le Conseil municipal pourrait apporter des modifications à la dernière version provisoire du nouveau Règlement de zonage, il n'est pas possible de faire concorder, avec le nouveau Règlement de zonage tant qu'il n'aura pas été approuvé par le Conseil municipal et tant qu'il ne sera pas déposé dans sa forme finale, les dispositions, les numéros d'articles et la terminologie des exceptions.

La dernière version provisoire comprendra de nouvelles dispositions sur la prorogation pour s'assurer que les dispositions relatives aux exceptions seront extraites de la version actuelle du *Règlement de zonage*. Le personnel donnera des détails sur l'interprétation et la mise en œuvre des exceptions dans le nouveau Règlement de zonage pour les demandes en cours et approuvées, déposées dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement du territoire* en vertu de la version actuelle du *Règlement de zonage*.

- Les nouvelles dispositions sur la prorogation des demandes ont pour effet d'établir les cas dans lesquels les dispositions prévues dans les exceptions priment, ainsi que les cas dans lesquels les dispositions du nouveau Règlement de zonage priment sur les dispositions des exceptions, sans réviser chacune des différentes exceptions.
- Le personnel examinera toutes les exceptions pour qu'elles cadrent avec l'intention du Plan officiel et l'intention du nouveau Règlement de zonage suivant l'approbation de ce nouveau règlement en 2026.

Mise en œuvre des plans secondaires et des politiques sectorielles (volumes 2A et 2B du Plan officiel)

La dernière version provisoire du nouveau Règlement de zonage prévoit des sous-zones qui mettent en œuvre les plans secondaires absents de la deuxième version provisoire, ainsi que les révisions à apporter pour mettre en œuvre les modifications comprises dans la modification du Plan officiel (MPO) 46 pour assurer la cohésion avec la Déclaration provinciale sur la planification (DPP). Les dispositions qui ne mettent pas en œuvre les politiques des plans secondaires seront aussi retranchées dans les sous-zones de ces plans secondaires.

Les politiques des plans secondaires qui sont suffisamment simples à appliquer dans la structure du nouveau Règlement de zonage ont été généralement mises en œuvre.

Certains plans secondaires comprennent des politiques complexes, comme les autorisations conditionnelles, qui ne sont pas mises en œuvre dans le nouveau *Règlement de zonage*. Le personnel aura besoin de plus de temps à l'automne pour se pencher plus attentivement sur la mise en œuvre de ces politiques et fera les recommandations correspondantes en déposant, en décembre 2025, le nouveau Règlement de zonage auprès du Comité de la planification et du logement et du Comité de l'agriculture et des affaires rurales.

Quartier économique de Kanata-Nord

Nous avons modifié les périmètres des zones du quartier économique de Kanata-Nord (QEKN) pour mieux les faire cadrer avec les politiques du Plan officiel ainsi qu'avec la structure-cadre et les lignes directrices de l'esthétique urbaine du quartier économique de Kanata-Nord. Le zonage appliqué dans le QEKN est flexible pour l'aménagement du quartier et prévoit des règlements d'application sur l'aménagement du territoire dans l'éventualité où le nouveau Règlement de zonage produit ses effets avant que le Conseil approuve le prochain régime des permis d'aménagement communautaire (RPAC). Si le RPAC est approuvé avant que le nouveau Règlement de zonage produise ses effets, le personnel recommandera de retrancher le secteur de Kanata-Nord dans le nouveau Règlement de zonage.

Dispositions relatives aux places de stationnement des véhicules électriques

La dernière version provisoire oblige à aménager un nombre minimum de places de stationnement « adaptées aux VE » : ce qui signifie qu'il suffira d'installer des prises sous tension et des câbles électriques, plutôt que les bornes de recharge des véhicules électriques (BRVE) communément appelées « bornes de recharge de niveau 2 ou 3 ». Dans cette dernière version provisoire, les dispositions ont été révisé portant sur les places de stationnement des véhicules électriques (VE) pour les appliquer uniquement

aux immeubles de moyenne et de grande hauteur, plutôt qu'à tous les immeubles d'habitation. Nous avons ramené de 100 % à 25 % le nombre obligatoire de places de stationnement adaptées aux VE. Dans les immeubles à usages de bureaux et dans les établissements de l'industrie légère de moins de 300 mètres carrés, il n'est pas nécessaire d'aménager des places de stationnement adaptées aux VE lorsque des places de stationnement ordinaires sont déjà aménagées. Ces révisions sont conformes à la [politique 4\) de la sous-section 4.1.4](#) du Plan officiel et ont été apportées en consultant Hydro Ottawa. Le personnel du zonage surveillera les ratios de propriété de VE à Ottawa et propose de mener en 2031 un examen pour savoir s'il faut apporter des mises à jour aux dispositions relatives aux places de stationnement des VE.

Changements apportés à la carte de zonage

Le personnel a divisé la carte de zonage dans un quadrillage de 600 carreaux et a examiné chacun de ces quadrillés.

- De nombreux changements ont été apportés aux codes de zone et aux périmètres des zones pour mieux les faire cadrer avec l'intention et les périmètres des désignations du Plan officiel, des désignations des plans secondaires et des politiques sectorielles des volumes 2A et 2B du Plan officiel.
- Les périmètres des désignations environnementales du Plan officiel ont été modifiés dans des centaines de lieux. Le personnel a travaillé tout au long de l'année 2025 pour aligner les limites des zones sur celles révisées du Plan officiel.

Il est possible de régler la hauteur maximum des bâtiments en appliquant les dispositions de la zone primaire ou de la sous-zone ou en ajoutant un suffixe de hauteur dans le code de la zone dans la carte de zonage; ce suffixe est constitué de la lettre H en majuscule, ainsi que d'un chiffre entre parenthèses. Le chiffre des parenthèses correspond à la hauteur maximum en mètres. Par exemple, le suffixe de hauteur H(30) veut dire que la hauteur maximum d'un bâtiment est de 30 mètres.

- Dans les zones polyvalentes hors des secteurs des plans secondaires, dans les cas où un code de zone comportait un suffixe de hauteur limitant la hauteur à moins que ce qui était autorisé dans la zone primaire, nous avons supprimé ce suffixe. On pourra ainsi accroître le potentiel d'aménagement de tout le territoire de la Ville, et plus de 60 sous-zones profiteront de ce changement dans tout le territoire de la Ville. Nous n'avons pas modifié les codes des zones d'aménagements polyvalents qui comprennent un suffixe de hauteur et une

exception, un indice de superficie ou une annexe, et nous les reverrons en 2026, lorsque le nouveau Règlement de zonage aura été approuvé.

- Pour les suffixes de hauteur des propriétés qui font l'objet de plans secondaires, dans les cas où les politiques prévoient des hauteurs qui ne sont pas conditionnées à une modification du *Règlement de zonage* apportée à l'initiative du secteur privé, nous avons mis en œuvre ces hauteurs dans la carte de zonage en faisant appel aux suffixes de hauteur du code de zone, dans toute la mesure du possible, compte tenu de la complexité de ces politiques.
- Dans les zones industrielles, dans les cas où un code de zone comportait un suffixe de hauteur qui limitait la hauteur à moins que ce qui est autorisé dans la zone primaire, nous avons supprimé ce suffixe. Nous n'avons pas modifié et nous reverrons en 2026, lorsque le nouveau Règlement de zonage aura été approuvé, les codes des zones industrielles qui sont complexes et qui comprennent un suffixe de hauteur et un autre suffixe pour désigner par exemple une exception, un indice de superficie ou une annexe.

Parcs de stationnement communaux de quartier

Le personnel a révisé les dispositions portant sur les parcs de stationnement communaux dans les zones de quartier afin d'offrir de nouvelles options pour le stationnement :

- Dans la première et deuxième versions provisoires, on proposait d'autoriser un parc de stationnement communal dans le cadre de l'aménagement de logements projetés (en prévoyant plus d'un immeuble d'habitation sur le même lot).
- Dans la dernière version provisoire, on propose d'ajouter des autorisations pour le stationnement communal dans les secteurs dans lesquels les conditions suivantes sont réunies :
 - Le stationnement doit être accessoire à une autre vocation d'habitation à moins de 400 mètres de la propriété.
 - Il doit s'agir d'un lot intérieur (et non d'un lot d'angle) et on n'autorise pas plus d'une allée automobile avec une rangée de places de stationnement de chaque côté.

- Le paysagement de 30 % du lot doit être végétalisé, et il faut obligatoirement aménager un écran opaque entre le lot du terrain de stationnement et les lignes de lot des cours latérales et des cours arrière.
- Le stationnement communal n'est pas autorisé dans le transect du centre-ville ni dans un rayon de 600 mètres d'une station de transport en commun rapide.

Compte rendu sur le Jumeau numérique tridimensionnel

L'équipe de la Direction de l'analyse géospatiale, de la technologie et des solutions (DAGTS) continue d'améliorer le Jumeau numérique en apportant des améliorations aux ensembles de données qui permettent d'utiliser les outils de planification et d'aménagement de la Ville grâce auxquels les utilisateurs peuvent en domestiquer les fonctions dans une plus large mesure.

Le Visualisateur du Jumeau numérique d'Ottawa, application Web qui devrait être mise à la disposition du personnel de la Ville à l'automne 2025, est une constituante essentielle de ce travail. Ce visualisateur permet au personnel d'explorer le Jumeau numérique et d'accomplir des tâches dans l'analyse spatiale, par exemple les études de l'ensoleillement et de l'ombre, les évaluations des lignes de mire, le profilage des élévations et les interrogations statistiques.

La Ville continuera de mettre au point, en le dotant de nouvelles fonctions et de nouvelles couches de données suivant sa publication initiale, le Visualisateur du Jumeau numérique d'Ottawa, qui est actuellement soumis à des essais auprès des utilisateurs. La version publique de ce visualisateur devrait être prête en 2026.

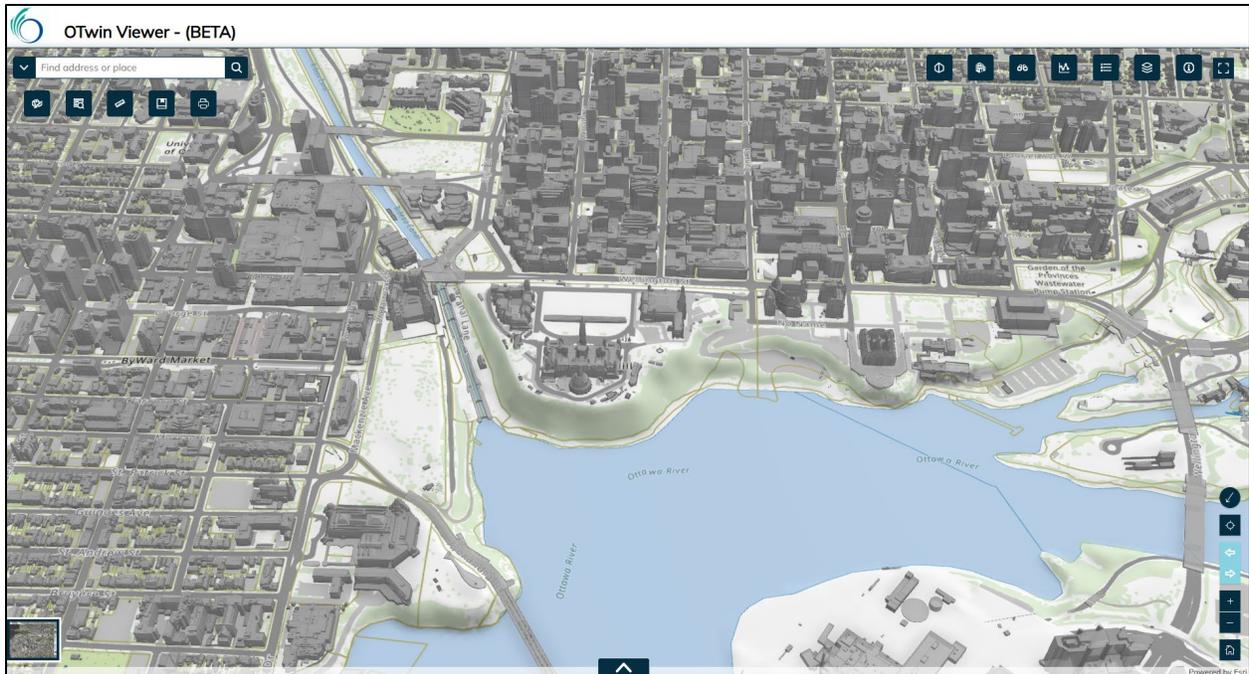


Image de l'interface de l'utilisateur du Visualisateur du Jumeau numérique d'Ottawa

Consultation publique

La Ville poursuivra le processus institué dans la consultation publique en enchaînant avec la publication de la troisième et dernière version provisoire du nouveau Règlement de zonage. Comme dans les précédentes versions provisoires, on offrira un ensemble de séances portes ouvertes en virtuel et en présentiel afin de réunir les commentaires du public.

La dernière phase de la consultation se déroule selon un processus pluriannuel qui s'est amorcé en 2018 avec la mise au point du nouveau Plan officiel. Le *Règlement de zonage* sert d'outil pour mettre en œuvre le Plan officiel et est éclairé par les commentaires du public pendant toute sa mise au point. Depuis 2018, la Ville a organisé près de 80 assemblées publiques, dont 38 séances portes ouvertes en présentiel et en virtuel, sur le nouveau Règlement de zonage. La Ville a recueilli les commentaires de plus de 8 000 résidents d'Ottawa. Les commentaires et les points de vue exprimés par les participants ont modelé à la fois le Plan officiel et le nouveau Règlement de zonage proposé pour mettre au point un règlement qui guide et étaye la croissance d'Ottawa aujourd'hui et dans les deux prochaines décennies.

La Ville continue de publier, sur sa plateforme de consultation en ligne, les pièces justificatives des précédentes séances de consultation, dont celles qui se rapportent au

Plan officiel, ainsi qu'à la première et à la deuxième versions provisoires du *Règlement de zonage*.

Consultation sur la deuxième version provisoire

La consultation publique sur la deuxième version provisoire du nouveau Règlement de zonage s'est déroulée entre la fin de mai et la fin de juillet. La Ville a organisé deux séances portes ouvertes en virtuel sur tout son territoire, ainsi qu'une séance portes ouvertes en personne pour tous les citoyens à la Place-Ben-Franklin. À cette occasion, les participants ont pu explorer 40 maquettes pour la lecture autodirigée ou assister aux réunions qui ont eu lieu dans quatre salles et qui étaient structurées selon le modèle des discussions en table ronde.

La page du projet sur la plateforme [Participons Ottawa](#) a accueilli plus de 115 000 visiteurs depuis le lancement de ce projet. Rien que pendant la consultation qui a porté sur la deuxième version provisoire, la Ville a reçu plus de 400 courriels et commentaires et recueilli près de 400 réponses dans un sondage consacré aux grands enjeux du zonage recensés dans l'élaboration de la deuxième version provisoire ou évoqués dans les motions déposées pour donner suite au personnel sur la deuxième version provisoire.

Le déroulement de la consultation prévoyait aussi un rapprochement avec certains groupes de parties prenantes. La Ville a organisé quatre séances conjointes avec la Fédération des associations civiques (FAC) et la Greater Ottawa Home Builders' Association (GOHBA). L'équipe du *Règlement de zonage* a aussi présenté des exposés à la réunion trimestrielle du Groupe de travail de la FAC, ainsi qu'au Groupe de travail des ambassadeurs et des ambassadrices de la Ville d'Ottawa. Le personnel a aussi consulté le Comité consultatif sur l'accessibilité.

Engagement du public sur la dernière version provisoire

Les activités de consultation portant sur la dernière version provisoire se dérouleront pendant le délai de diffusion publique officielle de 28 jours, qui commencera le 8 septembre. La séance portes ouvertes officielle sur la version provisoire du *Règlement de zonage* aura lieu le 23 septembre au Centre EY; il y aura aussi deux séances portes ouvertes virtuelles les 17 et 25 septembre. Les détails de ces activités de consultation seront publiés dans la page du projet de la plateforme [Participons Ottawa](#).

Travaux du Comité mixte menant à l'approbation, par le Conseil municipal, du nouveau Règlement de zonage au début de 2026

La version du nouveau Règlement de zonage publiée le lundi 8 septembre sera la dernière version provisoire préparée par le personnel. Le Comité de la planification et du logement et le Comité de l'agriculture et des affaires rurales se pencheront sur la dernière version provisoire du nouveau Règlement de zonage à l'occasion de la réunion conjointe qu'ils tiendront le mercredi 17 décembre. Pour donner suite aux commentaires exprimés pendant les consultations publiques de septembre et d'octobre, le rapport au Comité mixte comprendra les pièces justificatives dans lesquelles on proposera d'adopter les modifications recommandées par le personnel. Le Comité mixte et le Conseil municipal pourraient approuver les recommandations à leur discrétion.

- Le document 1 comprendra les changements recommandés par le personnel afin de corriger les erreurs dans le texte de la version provisoire du *Règlement de zonage*.
- Le document 2 comprendra les changements recommandés par le personnel pour corriger les erreurs de la carte de zonage.
- Le document 3 comprendra les changements recommandés par le personnel pour modifier l'intention de la version provisoire du *Règlement de zonage*.
- Le document 4 comprendra les changements recommandés par le personnel pour s'assurer que le nouveau Règlement de zonage sera conforme à la *Loi sur l'aménagement du territoire*, à la Déclaration provinciale sur la planification de 2024, au Plan officiel et aux plans secondaires.

Dans la foulée de l'étude du Comité mixte, le rapport sur le nouveau Règlement de zonage sera porté à la connaissance du Conseil municipal le mercredi 28 janvier 2026. Si le Conseil municipal décide d'adopter la version provisoire du *Règlement de zonage*, il donnera son approbation définitive dans une réunion ultérieure, ce qui donnera au personnel le temps d'apporter des modifications au texte du *Règlement de zonage* ou à la carte de zonage dans la foulée de l'approbation des changements recommandés par le personnel et des motions approuvées à la réunion du Conseil municipal le 28 janvier 2026. Lorsque le nouveau Règlement de zonage aura été approuvé en bonne et due forme, la période au cours de laquelle on pourra faire appel du nouveau Règlement de zonage sera lancée.

Original signé par :

Derrick Moodie

Directeur, Services de la planification

c. c. Wendy Stephanson, directrice municipale

Marcia Wallace, directrice générale, Direction générale des services de la planification,
de l'aménagement et du bâtiment

PIÈCES JUSTIFICATIVES

1. Pièce 1 – Dispositions relatives de la prorogation des demandes en cours et achevées, déposées en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* en vertu du *Règlement de zonage* (n° 2008-250)
2. Pièce 2 – Rapport sur « Ce que nous avons entendu » à propos des commentaires exprimés sur la deuxième version provisoire du *Règlement de zonage*

Pièce 1 – Dispositions relatives de la prorogation des demandes en cours et achevées, déposées en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* en vertu du *Règlement de zonage* (n° 2008-250)

Les dispositions relatives à la prorogation sont reproduites dans la dernière version provisoire du *Règlement de zonage*, pour permettre de proroger harmonieusement les demandes à l'étude et les demandes approuvées dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement du territoire* en vertu du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), lorsque le nouveau Règlement de zonage aura été approuvé.

Les articles 109 et 110 de la version provisoire du *Règlement de zonage* portent sur les demandes déposées dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et qui ont été approuvées ou qu'on a commencé à étudier pendant la période au cours de laquelle le *Règlement de zonage* (n° 2008-250) était en vigueur, afin d'enchaîner avec la délivrance des permis de construire même si le *Règlement de zonage* (n° 2008-250) est abrogé lorsque le nouveau Règlement de zonage sera approuvé par le Conseil municipal. Ces dispositions permettent de reporter les demandes approuvées et de les modifier au besoin, après l'adoption du nouveau Règlement de zonage. Les travaux d'aménagement peuvent se dérouler lorsque le permis de construire est délivré, comme si le *Règlement de zonage* (n° 2008-250) continuait de produire ses effets.

Les demandeurs auront cinq ans, à partir de la date à laquelle le nouveau Règlement de zonage aura été approuvé, pour se faire délivrer le permis de construire lorsque les demandes à l'étude dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement du territoire* auront été approuvées au moment de l'approbation du nouveau Règlement de zonage. Les demandeurs auront trois ans pour se faire délivrer le permis de construire lorsque leurs demandes sont approuvées dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement du territoire* dans la période au cours de laquelle le *Règlement de zonage* (n° 2008-250) était en vigueur.

Nous avons reproduit d'autres dispositions relatives à la prorogation en ce qui concerne l'interprétation des exceptions extraites du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Ces exceptions sont mises en œuvre dans les demandes déposées en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* pour modifier le *Règlement de zonage*. Les dispositions relatives à la prorogation permettent de s'assurer que les exceptions extraites de la version actuelle du *Règlement de zonage* restent opérationnelles. L'examen de chacune des exceptions pour s'assurer qu'elles concordent avec les dispositions, la terminologie et les numéros des articles, ainsi qu'avec l'intention du Plan officiel et du

nouveau Règlement de zonage, se déroulera lorsque le nouveau Règlement de zonage aura été approuvé, en 2026.

Les dispositions relatives à la prorogation pour les propriétés faisant l'objet de l'exception à la fois pour les exceptions et pour les anciens codes de zone du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) s'appliqueront comme si ce dernier règlement produisait toujours ses effets.

Les nouvelles dispositions sur la prorogation des exceptions auront pour effet d'établir les cas dans lesquels les dispositions prévues dans les exceptions primeront, ainsi que les cas dans lesquels les dispositions du nouveau Règlement de zonage (n° 2026-50) primeront sur les dispositions prévues pour les exceptions, sans avoir à réviser chacune des différentes exceptions.

L'intention de ces dispositions consiste à respecter l'intention du Plan officiel et l'intention du nouveau Règlement de zonage en ce qui concerne les exigences relatives à la gestion des eaux pluviales, aux marges de retrait générales, aux aménagements autorisés dans les zones industrielles qui sont des pôles d'emploi pour les besoins de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et du Plan officiel, l'ensemble des autorisations pour l'aménagement du territoire lorsqu'elles ne sont pas limitées par les politiques du Plan officiel, et enfin, les dispositions relatives au stationnement. Le lecteur trouvera ci-après de plus amples renseignements sur les nouvelles dispositions relatives à la prorogation.

Nous avons ajouté une disposition pour « défaire » les dispositions relatives aux exceptions qui ont pour effet de restreindre la portée des aménagements fonciers qui sont autorisés lorsqu'aucune politique ne vient limiter la portée des aménagements. Les secteurs des plans secondaires sont exclus de cette autorisation générale pour les aménagements fonciers, puisque les exceptions prévues pour les secteurs des plans secondaires pourraient avoir pour effet de mettre en œuvre les limitations sur les aménagements fonciers, en raison des politiques des plans secondaires. Les travaux portant sur l'examen des exceptions dans les plans secondaires se dérouleront en 2026, afin de savoir si les politiques des secteurs des plans secondaires obligent à limiter la portée des aménagements autorisés dans les exceptions.

Nous avons également exclu des autorisations générales des aménagements fonciers dans les dispositions relatives à la prorogation les exceptions qui limitent les aménagements fonciers dans les zones AG (Zone agricole), et ME (Zone d'extraction de minerai), puisqu'il y a, dans la Déclaration provinciale sur la planification 2024 et

dans le Plan officiel, des politiques qui limitent la portée des aménagements autorisés dans ces zones et que ces restrictions doivent primer.

Nous avons ajouté d'autres dispositions pour « défaire » les exigences prévues pour les taux minimums de stationnement afin qu'ils concordent avec l'intention du nouveau Règlement de zonage. Toutefois, ces dispositions prévoient que les exigences des exceptions se rapportant au nombre minimum de places de stationnement des visiteurs et aux taux maximums de stationnement continueront de produire obligatoirement leurs effets.

Les dispositions relatives à la prorogation peuvent s'étendre sur une durée de plus de trois ans ou être abrogées avant la fin de cette durée, suivant la date de l'adoption du nouveau Règlement de zonage, afin de prévoir le délai nécessaire pour faire cadrer les exceptions avec le nouveau Règlement de zonage ou de permettre de délivrer le permis de construire dans les demandes approuvées ou à l'étude, par exemple lorsqu'il s'agit de délivrer le permis de construire d'une habitation dans un plan de lotissement.