



Pièce 15 - Rapports sur « Ce que nous avons entendu »

Rapport sur « Ce que nous avons entendu » – Séances portes ouvertes en présentiel

Dans le cadre de la consultation qui a porté sur la dernière version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, deux séances d'information en présentiel ont eu lieu le 23 septembre 2025 au Centre EY et le 29 septembre 2025 au Centre d'événements et de conférences d'Ottawa. Environ 150 résidents ont participé à ces deux séances.

Durant ces séances, on s'est servi de chevalets pour présenter l'information sur la dernière version provisoire et sur certains changements apportés depuis la deuxième version provisoire. On a ensuite encouragé les participants à poser des questions et à livrer leurs réflexions aux membres de l'équipe du nouveau *Règlement de zonage* à l'occasion de tables rondes qui ont porté sur les thèmes suivants :

- les zones de quartier;
- les zones polyvalentes;
- les zones rurales;
- la connaissance des propriétés et la consultation des codes de zone.

Dans ce rapport sur « Ce que nous avons entendu », nous donnons une vue d'ensemble des thèmes débattus dans les discussions en table ronde et des avis exprimés dans les fiches de commentaires pendant ces séances.

Les participants étaient favorables, dans une certaine mesure, à l'idée d'accroître les hauteurs et les densités autorisées pour les bâtiments dans les secteurs résidentiels, afin de tenir compte de la densification. Certains participants ont fait savoir qu'ils s'inquiétaient des incidences potentielles, par exemple les impacts sur le stationnement et sur l'achalandage automobile, en raison de l'accroissement de la densité des quartiers dans la foulée des nouveaux changements apportés au zonage et de l'élimination du nombre minimum de places de stationnement obligatoires.

Les participants étaient généralement favorables à l'idée d'adopter un éventail plus vaste d'aménagements dans de nombreux secteurs, dont les petits établissements commerciaux dans les quartiers établis et dans les alentours, afin d'améliorer la piétonnabilité et la commodité des lieux.

Les nouvelles autorisations du *Règlement de zonage* intéressaient de nombreux participants pour leurs propriétés et pour le potentiel d'aménagement dans la foulée de l'approbation du nouveau *Règlement de zonage*.



Sujets des discussions

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Densification	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On est favorable à l'aménagement des quartiers du quart d'heure, ainsi qu'à l'augmentation du nombre de bâtiments polyvalents dans tous les secteurs. ▪ On est favorable à l'accroissement de la densité dans les zones de quartier. ▪ On est favorable à l'accroissement des hauteurs autorisées sur tout le territoire de la Ville dans les zones résidentielles comme dans les zones polyvalentes. ▪ On s'inquiète de l'accroissement de la densité dans les quartiers de faible densité existants.
Zones de quartier	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On est favorable à la simplification des zones résidentielles en faisant appel à la nouvelle structure-cadre des zones de quartier. ▪ On est favorable à l'idée d'augmenter la hauteur maximum des bâtiments dans toutes les zones N4 pour la porter à 14,5 mètres. ▪ On est favorable à l'aménagement de petits établissements commerciaux dans les secteurs résidentiels.
Zones polyvalentes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On souhaite avoir des précisions sur l'application du plan angulaire pour réglementer la hauteur maximum des bâtiments. ▪ On est favorable à l'augmentation des autorisations commerciales dans les quartiers et dans les alentours.
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On s'inquiète de l'élimination du nombre minimum de places de stationnement et de ses impacts dans le stationnement sur rue. ▪ On est favorable à l'élimination du nombre minimum de places de stationnement sur tout le territoire de la Ville.



Rapport sur « Ce que nous avons entendu » – Séances portes ouvertes

Dans le cadre de la consultation qui a porté sur la dernière version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, une séance portes ouvertes officielle a eu lieu en présentiel le 23 septembre 2025 de 18 h 30 à 20 h 30, une séance portes ouvertes a eu lieu en présentiel le 29 septembre 2025 de 18 h 30 à 20 h 30, et deux séances portes ouvertes ont eu lieu en virtuel les 17 et 25 septembre 2025 de 18 h à 20 h. Au début des séances virtuelles, on a présenté un exposé décrivant dans leurs grandes lignes les progrès accomplis dans ce projet jusqu'à maintenant, expliquant les dispositions actualisées de la dernière version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* et analysant les étapes suivantes du projet, dont son étude par le Comité mixte et le Conseil municipal à la fin de 2025 et au début de 2026.

Les participants étaient d'accord pour accroître les perspectives de logements et pour donner accès aux établissements de détail dans les quartiers, notamment dans les collectivités de banlieue. Certains participants ont exprimé des inquiétudes sur la compatibilité de ce nouvel aménagement dans les collectivités existantes. Plusieurs souhaitent connaître les dispositions transitoires entre la version actuelle du *Règlement de zonage* et le nouveau Règlement, ainsi que leurs incidences sur les projets d'aménagement proposés.

Dans ce rapport sur « Ce que nous avons entendu », nous donnons une vue d'ensemble des commentaires exprimés par les participants pendant les séances portes ouvertes en présentiel et en virtuel. Ce rapport comprend l'index des sujets pour chaque date des séances portes ouvertes, de même que les thèmes débattus dans chaque séance. Nous donnons aussi les réponses apportées aux questions posées pendant les séances virtuelles, ainsi que les questions auxquelles on n'a pas apporté de réponse pendant les séances.



Séance portes ouvertes en virtuel du 17 septembre 2025

Sujets débattus

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Infrastructures	<ul style="list-style-type: none"> On insiste sur la nécessité de prévoir des infrastructures suffisantes pour étayer la croissance et le développement planifiés.
Densité	<ul style="list-style-type: none"> On est d'accord avec une densification organique en douceur à grande échelle et avec l'aménagement d'immeubles de grande hauteur. On est d'accord pour accroître la densité dans les collectivités de banlieue.
Zones de quartier	<ul style="list-style-type: none"> On demande des éclaircissements sur les nouvelles autorisations et sur le nombre maximum de logements dans certaines zones N. On demande des éclaircissements sur la signification du niveau du sol et sur la mesure des hauteurs maximums autorisées. On souhaite préciser le niveau minimum de densité autorisé pour l'ensemble du territoire de la Ville. On s'inquiète de la compatibilité des nouveaux travaux d'aménagement dans les quartiers existants.
Quartiers du quart d'heure	<ul style="list-style-type: none"> On est d'accord pour aménager des établissements commerciaux dans les quartiers, y compris dans les secteurs de banlieue. On précise qu'il faut harmoniser la densité avec les autres priorités, dont les arbres.
Zones polyvalentes	<ul style="list-style-type: none"> On souhaite confirmer les zones dans lesquelles on applique le plan angulaire. On souhaite préciser les exigences relatives aux bâtiments, par exemple les aménagements autorisés et le vitrage obligatoire, dans les zones de rues principales.
Participation	<ul style="list-style-type: none"> On pose des questions sur les meilleurs moyens permettant aux résidents de livrer leurs commentaires.
Administration	<ul style="list-style-type: none"> On confirme les dispositions transitoires pour les demandes en cours. On confirme qu'il est possible de préserver les aménagements officiels non conformes.



Questions et commentaires

<p>Question :</p>	<p>La Ville supporte un passif infrastructurel important et croissant pour maintenir et remplacer les services existants. En quoi le <i>Règlement de zonage</i> proposé permet-il d'améliorer la vigueur budgétaire à long terme de la Ville, surtout dans nos banlieues de moindre densité, dans lesquelles les recettes fiscales ne permettent pas de financer les coûts des infrastructures pendant le cycle de leur durée utile?</p> <p>Si nous approuvons ce règlement sans permettre de réaliser des aménagements fonciers plus productifs dans les zones de moindre densité, quel plan la Ville a-t-elle adopté pour corriger le déficit infrastructurel incontournable et vertigineux dans 20 ou 30 ans?</p>
<p>Réponse :</p>	<p>La croissance, l'entretien et l'exploitation des infrastructures de la Ville sont régis par le Plan directeur de l'infrastructure, qui est destiné à permettre d'atteindre les objectifs de croissance et de densité du Plan officiel. Les redevances d'aménagement correspondent aux droits perçus dans la construction des nouveaux immeubles pour permettre de financer les infrastructures obligatoires liées à la croissance.</p> <p>Bien que ces processus se rapportent à l'ensemble de la croissance et du développement de la Ville, ils sortent du cadre du nouveau <i>Règlement de zonage</i>. En définitive, le plan adopté pour l'affectation de ces fonds est arrêté dans le processus de budgétisation annuel.</p>
<p>Question :</p>	<p>Le Plan officiel prévoit la densification de la Ville. Comment pourrions-nous atteindre ces cibles si on n'a pas de plan qui s'étend à toute la Ville pour densifier continuellement et organiquement le territoire au fil du temps, ce qui permettra aux quartiers d'évoluer organiquement au lieu de s'en remettre uniquement à des travaux de réaménagement à grande échelle disruptifs?</p>
<p>Réponse :</p>	<p>Le nouveau <i>Règlement de zonage</i> permettra de délivrer des autorisations plus vastes dans l'aménagement de tout le territoire de la Ville; ainsi, les couloirs et les quartiers pourront se développer organiquement, ce qui cadre avec les lois provinciales et le Plan officiel. Les plans secondaires comprennent d'autres lignes de conduite sur l'évolution de la croissance dans les secteurs stratégiques comme les alentours des stations de transports en commun ou la périphérie des circuits de transports en commun.</p>



Question :	<p>La Ville a adopté des objectifs officiels pour aménager des « quartiers du quart d’heure piétonnables et pour réduire la dépendance vis-à-vis des voitures sur tout son territoire. En quoi le règlement proposé permettra-t-il de réaliser proactivement cette vision en continuant d’interdire les aménagements commerciaux de moindre impact — comme les magasins de proximité ou les petits cafés-terrasses — dans la plupart de nos zones résidentielles les moins denses et dans les secteurs historiquement résidentiels?</p> <p>Pour réduire la dépendance vis-à-vis des voitures dans tout le territoire de la Ville, les résidents doivent avoir accès à des commodités sans avoir à prendre leur voiture. Y a-t-il une raison pour laquelle on n’autoriserait pas les commerces à petite échelle servant les quartiers dans nos secteurs historiquement résidentiels?</p>
Réponse :	<p>Nous avons mis au point une nouvelle zone de couloir mineur d’après les politiques du Plan officiel, ce qui permettra de réaliser les aménagements commerciaux dans les quartiers et non loin de ces quartiers. D’autres aménagements commerciaux sont autorisés au niveau du sol dans les N5 et N6. Les dispositions relatives aux entreprises à domicile ont été augmentées afin d’accroître le nombre d’autorisations pour les petits aménagements commerciaux dans les zones de quartier.</p> <p>Le personnel est aussi en train de se pencher sur l’application du suffixe commercial des quartiers (c), qu’on peut ajouter dans une zone de quartier pour indiquer qu’elle se prête à un projet d’aménagement polyvalent. C’est ce qu’on a fait dans une certaine mesure dans la première version provisoire, dans laquelle nous avons repris la plupart des cas existants. La proximité des parcs, des écoles ou des autres aménagements collectifs qui suscitent l’intérêt du public ou la question de savoir si le site se trouve à l’angle de deux routes collectrices font partie des considérations dont on a pu tenir compte dans l’application du suffixe c. Ces lieux plus achalandés dans les quartiers pourraient éventuellement permettre d’aménager des cabinets de médecins ou des cafés-terrasses. Les commentaires sur les sites qui se prêtent à ces aménagements sont toujours les bienvenus et permettent d’éclairer les éventuelles études projetées.</p>

Question :	<p>Quelle est la raison pour laquelle on s’en remet essentiellement à des aménagements axés sur les transports en commun et limités dans le secteur est alors qu’on pourrait prévoir une densité généralement plus grande partout en éliminant les zones les plus restrictives?</p>
Réponse :	<p>La localisation des zones de plus grande densité et la répartition afférente des nouvelles autorisations de densité sont attribuables aux désignations du Plan officiel, dont la localisation des zones de carrefour ou l’application de la Surzone des quartiers évolutifs.</p>



Nous avons augmenté la densité sur tout le territoire de la Ville dans le cadre de la mise en œuvre des politiques et des désignations du Plan officiel, notamment dans toutes les zones de quartier (qui s'appelaient auparavant les zones résidentielles), en autorisant l'aménagement d'au moins quatre logements sur tous les lots résidentiels viabilisés du secteur urbain. L'augmentation de la densité et de la hauteur dans les habitations de grande hauteur dans les zones de carrefour et dans les zones de rues principales joue un rôle différent par rapport à l'accroissement des autorisations, des densités et des hauteurs des immeubles commerciaux qu'on peut aménager dans les zones de couloir mineur et de la densité résidentielle en douceur augmentée à l'intérieur des quartiers et dans les secteurs qui font l'objet de la Surzone des quartiers évolutifs.

Question :	Pourriez-vous donner des précisions sur le nombre de logements par lot et par bâtiment dans la zone N2? Il était question de quatre logements par lot et de six logements par bâtiment. J'ai lu que quelque part, nous pourrions autoriser de plein droit quatre logements par lot. Par exemple, si on divisait un lot N2 en deux lots en aménageant un immeuble de maisons jumelées sur trois étages, on pourrait construire six ou huit logements.
Réponse :	<p>L'objectif des nouvelles zones de quartier consiste à autoriser l'aménagement d'au moins quatre logements sur tous les lots résidentiels viabilisés du secteur urbain. Cette directive est représentée dans la zone N1.</p> <p>Dans la zone N2, l'autorisation de densité porte sur six logements par immeuble. Dans le cas d'une propriété de la zone N2 aménagée sous la forme d'une habitation jumelée, on autoriserait l'aménagement de trois logements dans chaque moitié de l'habitation jumelée, ce qui donnerait un maximum de six logements dans l'immeuble.</p>

Question :	Dans la zone du carrefour du centre-ville de Kanata, il n'existe pas de parcs, de mini-parcs, ni de marges de retrait assez vastes pour favoriser le développement du couvert forestier, ce qui n'est pas adapté pour les quartiers du quart d'heure quand on pense aux enfants et aux personnes âgées. Apportera-t-on des modifications dans cette zone?
Réponse :	<p>Le carrefour du centre-ville de Kanata fait l'objet d'un plan secondaire, qui établit les aménagements fonciers pour la plupart des terrains de la zone du carrefour 2 dans ce secteur, y compris les sites dans lesquels les parcs ont été planifiés.</p> <p>Dans ce secteur, les marges de retrait sont essentiellement reprises dans le zonage existant des centres polyvalents dans ce secteur. Dans le Plan officiel, on demande d'aménager des carrefours dans les alentours des stations de transports en</p>



commun et on veut que ces carrefours soient des secteurs les plus denses sur le territoire de la Ville et que leur échelle d'aménagement soit la plus importante. Les dispositions adoptées pour cette zone visent à harmoniser cette directive avec d'autres priorités, dont la plantation des arbres et l'expérience offerte aux piétons.

Question : Pourriez-vous réexpliquer les délais dans lesquels le nouveau *Règlement de zonage* produira ses effets? Dans les zones sans appel, le nouveau Règlement sera-t-il mis en œuvre aussitôt après le vote du Conseil municipal? Ou en suspendra-t-on la mise en œuvre pour toute la Ville jusqu'à ce qu'on ait tranché le dernier appel?

Réponse : Lorsque le Conseil municipal se sera prononcé pour l'approbation du nouveau *Règlement de zonage* le 28 janvier 2026, le Règlement sera mis à jour selon les incidences de toutes les motions modificatrices et de toutes les directives. Ce processus devrait durer environ six semaines. Le Règlement sera ensuite soumis au Conseil pour sa troisième lecture et sera promulgué à la mi-mars 2026. Le délai d'appel commencera dans les 10 jours de la date de la promulgation; on estime donc que ce délai commencera à la fin de mars et se terminera à la fin d'avril 2026.

Après le délai d'appel, une préaudience devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT) sera programmée, et la Ville demandera au TOAT de donner effet aux articles sans appel du nouveau Règlement. On estime que cette préaudience pourrait avoir lieu au plus tôt six semaines suivant la fin du délai d'appel, de sorte que la première date de la préaudience pourrait être fixée en juin 2026.

Les dispositions les plus restrictives extraites de la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) et du nouveau *Règlement de zonage* (n° 2026-50) produiront leurs effets lorsqu'elles feront l'objet d'un appel et tant que le TOAT déclarera que les articles sans appel du nouveau Règlement produiront leurs effets.

Nous continuerons de publier, dans la page de la plateforme Participons Ottawa, les comptes rendus sur la situation d'exposition du nouveau *Règlement de zonage*; les parties prenantes intéressées pourront donc consulter dans cette page l'information la plus récente.

Question : Lorsqu'il est question de la hauteur des bâtiments, il faut savoir à partir de quoi on les mesure. À mon avis, la hauteur des bâtiments devrait être mesurée à partir du « niveau du sol moyen existant » ou du « niveau du sol établi », puisqu'il s'agit du point de départ de la mesure des hauteurs à Toronto. Comme vous le savez, on peut manipuler la mesure à partir du « niveau du sol » afin de réduire la mesure de la hauteur des bâtiments, par exemple en installant des passages surélevés pour



	<p>les piétons et des rampes d'accès dans les cours latérales intérieures. Auriez-vous l'obligeance d'expliquer les raisons pour lesquelles le personnel de la Ville propose de mesurer la hauteur à partir du « niveau du sol » et pour lesquelles la définition de la « hauteur des bâtiments » a changé dans la dernière version provisoire pour préciser qu'il s'agit de la distance verticale par rapport au niveau du sol, plutôt que par rapport au « niveau du sol moyen » dans la deuxième version provisoire? Est-ce à dire qu'on peut mesurer la hauteur des bâtiments à partir de n'importe quelle élévation par rapport au « niveau du sol » dans le périmètre du bâtiment?</p>
<p>Réponse :</p>	<p>Dans la dernière version provisoire, l'intention consiste toujours à mesurer la hauteur des bâtiments à partir du niveau du sol moyen. Le changement apporté à la définition de la hauteur des bâtiments a un caractère technique : le « niveau du sol » est un terme défini, et le personnel adopte la même définition de cette notion.</p> <p>En ce qui a trait aux changements dans le niveau du sol, les demandeurs doivent toujours déposer et faire approuver les plans de nivellement et de drainage.</p>

<p>Question :</p>	<p>Que puis-je faire pour permettre à la Ville de moderniser la collectivité de ma banlieue, dont la densité est limitée et dans laquelle il n'y a presque pas d'immeubles polyvalents? Là où j'habite, plus de 95 % du territoire appartient à la zone N1, ce qui n'est pas vraiment appelé à changer rapidement. Quelles sont les possibilités de continuer de faire évoluer la situation, hormis ce règlement?</p> <p>A-t-on pensé à la manière de faire évoluer le <i>Règlement de zonage</i> au rythme du développement de la Ville dans les 15 à 20 prochaines années? Comme nous l'avons dit ce soir, on ne peut pas du tout savoir quels sont les secteurs qui attireront le plus grand nombre de projets d'aménagement. Y a-t-il moyen de passer de la zone N3 à la zone N4 dans un secteur si la demande le justifie?</p>
<p>Réponse :</p>	<p>La politique et les règlements d'application sur l'urbanisme ne sont pas des documents statiques, et il se peut que des changements soient apportés à ces politiques, à plus forte raison si on tient compte de l'évolution du paysage de la planification provinciale.</p> <p>Le Plan officiel (PO) de la Ville vient éclairer le <i>Règlement de zonage</i>; ainsi, toutes les modifications apportées au Plan officiel pourraient donner lieu à des mises à jour dans les dispositions du zonage. Après une mise à jour du Plan officiel, on revoit le <i>Règlement de zonage</i> pour savoir s'il faut l'actualiser complètement.</p>



Question :	Comment le <i>Règlement de zonage</i> permettra-t-il de gérer les propriétés dans lesquelles un aménagement spécifique n'est plus autorisé, alors que cet aménagement existe déjà?
Réponse :	<p>Dans l'élaboration du nouveau <i>Règlement</i>, le personnel a généralement tâché d'éviter de rendre non conformes les aménagements existants en supprimant les autorisations pour les aménagements existants. Certaines exceptions ont été consenties, notamment en éliminant les aménagements désormais interdits dans le nouveau Plan officiel, notamment certains aménagements axés sur la voiture dans certaines désignations.</p> <p>L'article 103 fait état des dispositions applicables aux aménagements non conformes en vertu de la loi.</p>

Question :	S'agissant des dispositions transitoires, dans les demandes en cours portant par exemple sur la modification de la réglementation du plan d'implantation ou sur la Modification du <i>Règlement de zonage</i> , peut-on « choisir à son gré » les dispositions du <i>Règlement</i> qui s'applique ou est-on obligé de s'en remettre au <i>Règlement</i> qui a été appliqué à l'origine, qui s'agisse de la 'version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250) ou du nouveau <i>Règlement de zonage</i> ?
Réponse :	<p>Nous examinerons les demandes par rapport au <i>Règlement de zonage</i> en vigueur au moment où elles seront déposées. Pour les demandes jugées complètes en vertu du <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250), les demandeurs auront cinq ans pour réaliser leurs travaux d'aménagement en vertu des autorisations consenties dans les appellations ultérieures. Pour les demandes approuvées en vertu du <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250), les demandeurs auront trois ans pour réaliser leurs travaux d'aménagement en vertu des autorisations délivrées dans le cadre de l'approbation de leurs projets.</p> <p>Pour les demandes déposées après la promulgation du nouveau <i>Règlement de zonage</i>, les dispositions les plus restrictives de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250) et du nouveau <i>Règlement de zonage</i> (n° 2026-50) produiront leurs effets pour les dispositions soumises à des appels et jusqu'à ce que le TOAT déclare que les articles sans appel du nouveau <i>Règlement</i> produisent leurs effets.</p>



Question :	Pourquoi a-t-on éliminé l'obligation de la hauteur angulaire dans les zones de couloir mineur, en les gardant pour les zones de rues principales?
Réponse :	Le plan angulaire s'applique toujours aux couloirs mineurs; mais en réalité, ce plan n'a une incidence que sur la zone de couloir mineur 1 (CM1) dans le transect du cœur du centre-ville. Dans les autres transects, la hauteur des bâtiments de quatre et de six étages se situerait sous le plan angulaire, qui ne peut donc pas servir de limite pour la hauteur.
Question :	Le nouveau zonage serait-il prépondérant par rapport aux conventions restrictives existantes liées à certaines propriétés? Par exemple, le nouveau Règlement aurait-il pour effet de restreindre le lot à dissocier ou ce que l'on peut aménager dans la nouvelle zone?
Réponse :	Les conventions restrictives sont des accords sur titre, qui continuent de produire leurs effets. Le zonage ne l'emporte pas sur les obligations qui sont enregistrées pour titre ou ne défont pas ces obligations.
Question :	La Ville de Toronto a récemment voté contre l'option des immeubles de six logements sur la plupart des propriétés de banlieues. Pourquoi Ottawa ne limite-t-elle pas ces immeubles à certains secteurs seulement comme l'a fait Toronto?
Réponse :	On ne propose pas d'autoriser de plein droit, sur tout le territoire de la Ville, les immeubles résidentiels de six logements. Le nombre de logements autorisés dans la zone N1, soit la zone de quartier dont la densité est la plus faible, est fixé à quatre.
Question :	Je comprends qu'il soit nécessaire d'accroître la densité, mais je m'inquiète de constater que dans le document comme dans les premières diapositives, il semble que d'après la superficie au sol, la hauteur et l'enveloppe des bâtiments, on autorise des retraits de cour latérale très limités, alors que la hauteur crée une volumétrie qui ne cadre pas avec le quartier. Avez-vous pensé à l'effet produit sur la valeur des propriétés maintenant qu'on pourrait construire des immeubles de six logements à côté d'une maison unifamiliale?



Réponse :	<p>Le Plan officiel donne des directives encourageant les formes bâties pour les logements intermédiaires manquants, ce qui comprend généralement l'aménagement d'immeubles à logements multiples de faible hauteur de 3 à 16 logements dans les quartiers.</p> <p>On a mis au point les exigences relatives à la largeur minimum des lots et à la marge de retrait minimum dans les sous-zones de la zone N, telles qu'elles sont présentées dans le tableau 801B, afin de s'assurer que les nouveaux projets d'aménagement garderaient une volumétrie cohérente avec les immeubles voisins et s'adaptent aux conditions existantes du quartier.</p> <p>Si les valeurs des propriétés ne font pas partie du champ d'application du <i>Règlement de zonage</i>, rien ne permet de croire que les changements apportés au zonage, les demandes d'aménagement ou la construction neuve pourraient nuire à la valeur des propriétés.</p>
Question :	Est-il vrai que l'on pourrait construire 16 logements sur un lot morcelé de 30 mètres sur 30 mètres (100 pieds sur 100 pieds) de plein droit dans les zones N1 à N4?
Réponse :	Les zones N1, N2 et N3 réglementent la densité maximum des sites selon le nombre de logements par mètre carré de la superficie du lot et selon le nombre de logements autorisés dans chaque immeuble. Si un vaste lot de la zone N1, N2 ou N3 est morcelé en deux lots, toutes les dispositions des articles 801 et 802 sur les zones de quartier continuent de produire leurs effets pour chaque lot, dont la densité maximum par superficie du lot et par immeuble.
Question :	Un immeuble construit dans une zone de rues principales peut-il être entièrement consacré à des logements?
Réponse :	Oui. Les immeubles entièrement consacrés à une vocation d'habitation sont autorisés, et il n'est pas obligatoire que ces immeubles soient polyvalents dans les nouveaux complexes d'aménagement des zones de rues principales 1 ou 2.
Question :	A-t-on éliminé l'obligation du vitrage des immeubles à vocation d'habitation exclusivement dans une zone de rues principales? La hauteur obligatoire est-elle maintenue?



Réponse :	L'obligation de vitrage des façades du rez-de-chaussée des immeubles des zones de rues principales 1 et 2 existe toujours, notamment pour les immeubles à usage d'habitation. L'obligation de l'ensemble du vitrage a été réduite par rapport aux dispositions comparables de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> (n° 2008-250). Dans les immeubles d'habitation, ces espaces donnant sur la rue servent généralement à aménager des halls d'entrée ou des aires d'agrément.
Question :	Y a-t-il un moyen, pour les résidents, de consulter expressément le personnel de la Ville qui s'occupe du zonage à propos de leurs secteurs spécifiques (surtout en ce qui a trait au suffixe c et à son application limitée)?
Réponse :	Le meilleur moyen de joindre l'équipe du projet consiste à lui adresser vos commentaires pour étude dans la boîte de réception du projet (NouveauZonage@ottawa.ca). Les commentaires qui lui sont adressés directement, surtout sur les questions locales comme la répartition et l'application du suffixe c pour autoriser les petits aménagements commerciaux dans les quartiers, sont utiles dans l'élaboration du Règlement.
Question :	À cette étape de la consultation, quels sont les commentaires qu'on peut livrer et quels sont les changements qu'on peut proposer? Pourriez-vous donner un peu de contexte sur les processus à suivre et sur l'importance de la consultation de la collectivité ou sur ce qu'il adviendra des commentaires qui vous seront adressés?
Réponse :	Le délai de diffusion de 28 jours et la période prévue pour les commentaires étaient compris entre le 28 septembre et le 3 octobre. Au cours de cette période, le personnel a revu tous les commentaires qui lui ont été adressés et a apporté des changements aux dispositions du zonage et à la Carte de zonage, en fonction des avis exprimés par les parties prenantes, par les résidents et par la profession.



Séance portes ouvertes en virtuel du 25 septembre 2025

Sujets débattus

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Zones de quartier	<ul style="list-style-type: none"> On demande des précisions sur les travaux d'aménagement des lots non conformes. On souhaite éclaircir la question de la répartition des hauteurs autorisées et l'application des politiques du Plan officiel. On souhaite éclaircir les hauteurs existantes et nouvelles autorisées.
Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> On souhaite avoir des précisions sur les incidences de l'élimination de la surzone patrimoniale.
Densification	<ul style="list-style-type: none"> On est favorable à l'idée d'augmenter la densité des secteurs de banlieue.
Parcs et arbres	<ul style="list-style-type: none"> On souhaite préciser l'impact, sur les parcs et les infrastructures récréatives, du nouveau <i>Règlement de zonage</i>. On est favorable à l'idée de veiller à ce qu'il y ait obligatoirement un volume de sols suffisant pour planter de nouveaux arbres.
Zones polyvalentes	<ul style="list-style-type: none"> On demande des éclaircissements sur les distances de séparation des tours. On demande de préciser l'objectif de la stratégie de la transition des hauteurs et les raisons pour lesquelles il est nécessaire d'adopter cette stratégie.
Logements abordables	<ul style="list-style-type: none"> On demande des précisions sur les moyens d'intégrer l'abordabilité dans le nouveau <i>Règlement de zonage</i>. On souhaite éclaircir le lien entre le nouveau <i>Règlement de zonage</i> et le zonage d'inclusion.
Participation	<ul style="list-style-type: none"> On souhaite préciser le type de commentaire que le personnel étudie à ce stade du projet.



	<ul style="list-style-type: none"> On s'inquiète de la définition des foyers collectifs et de la présentation de ces foyers dans les quartiers.
Processus	<ul style="list-style-type: none"> On souhaite préciser l'impact des autres initiatives de logement sur le nouveau <i>Règlement de zonage</i>, dont le rapport du Groupe de travail sur l'innovation en matière de logement et la Modification 46 du Plan officiel. On souhaite des précisions sur les cas dans lesquels on peut soumettre des demandes en vertu du nouveau <i>Règlement de zonage</i>. On souhaite préciser le mode d'application du <i>Règlement de zonage</i> dans le contexte des autres politiques comme les plans secondaires.
Gestion des eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"> On souhaite préciser comment ces nouvelles dispositions seront mises en œuvre et connaître les stratégies que l'on pourrait être appelé à adopter.

Questions et commentaires

Question :	Le Plan d'accélération de la création de logements donnera-t-il lieu à d'autres changements dans le nouveau <i>Règlement de zonage</i> ?
Réponse :	Depuis que le Conseil municipal a adopté, le 8 octobre 2025, le Rapport du Groupe de travail sur l'innovation en matière de logement et sur le plan d'accélération de création de logements , le personnel passe en revue la dernière version provisoire du <i>Règlement</i> et évalue la situation pour savoir s'il peut être appelé à apporter d'autres changements à soumettre à l'étude du Comité et du Conseil municipal en janvier 2026.

Question :	Que se produira-t-il si le ministre n'adopte pas tous les changements apportés dans la Modification 46 du Plan officiel pour assurer la cohésion avec la Déclaration provinciale sur la planification (DPP)? La version provisoire du <i>Règlement de zonage</i> sera-t-elle modifiée avant janvier 2026?
Réponse :	Selon la date à laquelle le ministre rendra sa décision, le personnel passera aussitôt en revue les détails et les présentera en déposant les changements recommandés à l'attention du Conseil municipal dans le rapport de décembre. Si cette date intervient



après l'approbation du nouveau *Règlement de zonage*, le personnel apportera le plus rapidement possible une modification au *Règlement de zonage* pour s'assurer que ce règlement concorde avec le Plan officiel et avec la DPP.

Question :	Je suis propriétaire d'un terrain de 15 mètres sur 30 mètres qui appartient à la zone N3E selon la dernière version provisoire du <i>Règlement de zonage</i> . Le Règlement précise que pour cette zone, la largeur minimum du lot (en façade) est de 18 mètres. Qu'en est-il pour mon projet? Dois-je m'adresser au Comité de dérogation pour rezoner la propriété et l'affecter à la zone N3D, ce qui donnerait une façade minimum réduite de 15 mètres?
Réponse :	Si le lot existe déjà et qu'il n'est pas nécessaire de le morceler, on peut toujours l'aménager; toutefois, si le lot a une moins grande superficie, on peut aménager moins de logements que sur un lot plus vaste et conforme au <i>Règlement de zonage</i> . Par exemple, dans la zone N3, on peut aménager 2,2 logements par tranche de 100 mètres carrés de superficie du lot, à concurrence d'un maximum de 10 logements. Pour les lots dont la façade est moindre, il se peut qu'on ne puisse pas autoriser l'aménagement de ces 10 logements, comme on le fait dans la zone principale N3, puisque le nombre maximum de logements est limité par la superficie du lot.

Question :	Que fera-t-on pour protéger les propriétés qui ne font pas partie des districts de conservation du patrimoine et qui étaient auparavant inscrites au Registre du patrimoine, puisqu'elles perdront désormais cette protection?
Réponse :	En vertu du nouveau Plan officiel et des lois en vigueur, la capacité de réglementer les questions patrimoniales grâce au zonage est limitée à la partie V de la <i>Loi sur le patrimoine de l'Ontario</i> . Même si le personnel a supprimé la surzone patrimoniale, les propriétés désignées sont toujours assujetties à la <i>Loi sur le patrimoine de l'Ontario</i> lorsqu'on propose d'apporter des changements à ces sites.



Question :	Peut-on déposer actuellement une demande de changements dans les définitions?
Réponse :	Le personnel se penchera sur les commentaires portant sur tous les aspects de la dernière version provisoire pendant et après le délai de diffusion de 28 jours.

Question :	Que fait la Ville pour tenir compte du fait que le roulement dans l'occupation des habitations sera assez faible, d'autant plus qu'on augmente légèrement les hauteurs des bâtiments dans les banlieues, ce qui ne laisse guère de marge de manœuvre pour les logements que nous voulons effectivement aménager dans ces secteurs? Que fera-t-on pour changer effectivement ces secteurs tributaires de l'automobile quand les empreintes au sol des habitations ne permettent pas de densifier ces secteurs?
Réponse :	Le taux de roulement dans l'ensemble des travaux de réaménagement sur tout le territoire de la Ville et la moyenne pour toute la Ville sont de l'ordre de 1 %. De nombreux facteurs entrent en ligne de compte dans les décisions portant sur le réaménagement des propriétés. Il est probable que les taux de roulement soient relativement faibles dans le transect du secteur de banlieue, ce qui n'est toutefois pas attribuable aux maximums fixés pour la hauteur des bâtiments. Les zones de quartier doivent concorder avec le Plan officiel pour les formes bâties de faible hauteur, qui atteignent généralement au plus trois étages dans les quartiers et quatre étages dans les quartiers évolutifs et dans les secteurs appropriés. Le <i>Règlement de zonage</i> permet de mettre en œuvre les décisions adoptées pour la forme bâtie, dont les hauteurs prévues dans le Plan officiel.



Question :	<p>A-t-on modifié les dispositions relatives au stationnement dans le <i>Règlement</i> pour permettre d'aménager des places de stationnement dans les cours avant dans City View dans les cas où il n'y a pas de garage, ce qui fait qu'il ne sera pas nécessaire d'aménager des places de stationnement dans les cours arrière? Il ne faudrait pas autoriser l'aménagement des places de stationnement dans les cours arrière en raison de la vétusté du réseau de fossés de la zone rurale.</p>
Réponse :	<p>Le nouveau <i>Règlement de zonage</i> se veut plus flexible lorsqu'il s'agit des places de stationnement dans les cours avant; des dispositions sont prévues à cet égard dans l'article 604.</p>
Question :	<p>Quelles sont les incidences du nouveau <i>Règlement de zonage</i> sur les espaces verts, les zones récréatives et les terrains à vocation de parcs?</p>
Réponse :	<p>La partie XI du nouveau <i>Règlement de zonage</i> prévoit une série de zones pour les espaces verts, les zones récréatives et les terrains à vocation de parcs. La partie XIV fait état de la Ceinture de verdure et des zones de protection de l'environnement.</p> <p>Le <i>Règlement de zonage</i> n'établit pas les points d'implantation des parcs ni des espaces verts et ne prévoit pas non plus les dispositions relatives aux parcs dans les nouveaux projets d'aménagement. Les points d'implantation des parcs sont établis dans le Plan directeur des parcs et des infrastructures</p>



[de loisirs de la Ville](#). Dans les cas où la Ville aménage de nouveaux parcs, nous appliquons les dispositions pertinentes du *Règlement de zonage*.

Question :

Que fait le personnel pour obliger à planter des arbres et à prévoir des zones de croissance des arbres dans les obligations relatives au paysagement végétalisé?

Réponse :

En vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, les règlements de zonage ne permettent pas directement d'obliger à planter des arbres. Toutefois, le nouveau *Règlement de zonage* de la Ville comporte désormais des dispositions pour s'assurer que l'on prévoit suffisamment de place pour faire pousser des arbres dans le cadre des obligations de paysagement végétalisé. Les zones de quartier réglementent le paysagement végétalisé dans les cours avant et les cours arrière. Ces dispositions ont été adoptées pour permettre d'appliquer les politiques du Plan officiel afin d'accroître le couvert forestier urbain.

Question :

Pourquoi a-t-on supprimé, dans la dernière version provisoire, la profondeur minimum de 1 à 1,5 mètre pour les sols et pourquoi a-t-on modifié le libellé pour remplacer l'expression « volume de sols par mètre cube » par « superficie au sol par mètre carré » pour les obligations relatives au paysagement végétalisé dans les structures hors sol et dans les terrains de stationnement? Il faut que la profondeur des sols soit suffisante pour pouvoir compter sur des conditions optimales dans la croissance des arbres.



Réponse :	<p>On relève des difficultés dans la réglementation et l'application du volume de sols obligatoire dans le <i>Règlement de zonage</i> : la superficie au sol obligatoire permet de s'assurer qu'il y aura toujours une zone paysagée obligatoire pour promouvoir la plantation des arbres et leur croissance. La dernière version provisoire du <i>Règlement</i> rétablit aussi l'obligation de prévoir une marge de retrait en sous-sol à partir de la tranche souterraine des bâtiments depuis la ligne de lot arrière. De même, ces exigences sont destinées à obliger à prévoir un volume de sols suffisant pour faire pousser des arbres, au lieu d'imposer une obligation spécifique pour le volume de sols.</p>
------------------	--

Question :	<p>S'agissant des transitions de hauteurs pour les immeubles de grande hauteur, on décrit les marges de retrait pour la distance à calculer à partir des bâtiments de faible et de moyenne hauteurs. Quelles sont les marges de retrait pour les immeubles de grande hauteur pouvant atteindre 30 étages?</p>
-------------------	---

Réponse :	<p>Les marges de retrait entre les immeubles de grande hauteur sont indiquées dans les distances obligatoires de séparation des tours dans l'article 207 du nouveau <i>Règlement de zonage</i>, qui sont essentiellement extraites de la version actuelle du <i>Règlement de zonage</i> et auxquelles on a apporté des mises à jour. Ces exigences varient selon le secteur de la Ville conformément à l'annexe A12. Les distances de séparation des tours sont généralement destinées à s'assurer qu'environ 20 mètres séparent les tours; les distances de séparation s'établissent à un minimum de 15 mètres et à un maximum de 23 mètres.</p>
------------------	---



Question :	<p>La Ville révisera-t-elle les définitions du <i>Règlement de zonage</i> pour distinguer clairement les habitations collectives et les établissements de détention ou correctionnels? Dans Beacon Hill, le Bureau des services à la jeunesse (BSJ) exploite en fait un établissement correctionnel dans une zone résidentielle, ce qui donne lieu chaque jour à des problèmes : par exemple, de 9 à 12 voitures de membres du personnel encombrant la rue, on relève souvent des infractions au <i>Règlement sur le stationnement</i> et la situation est stressante pour les voisins, ce qui met en lumière les raisons pour lesquelles cette distinction est essentielle.</p>
Réponse :	<p>Le personnel est d'avis que les définitions actuelles de la dernière version provisoire du nouveau <i>Règlement de zonage</i> concordent avec l'intention de la loi et des politiques pour les contextes dans lesquels on envisage d'aménager des établissements de détention des jeunes.</p> <p>La <i>Loi sur le système de justice pénale pour les adolescents</i> (LSJPA) est un texte de loi canadien qui régit le système judiciaire qui s'applique aux jeunes. Pour ce qui est de savoir s'il faut traiter sur un pied d'égalité les établissements de garde en milieu « ouverts » et « sécuritaires », il existe des termes techniques qui répondent à différents besoins dans le système de la justice pénale qui s'applique aux jeunes.</p> <p>Dans la <i>Loi sur le système de justice pénale pour les adolescents</i> (LSJPA), on entend par « lieu de garde » l'établissement désigné pour le placement des adolescents, ce qui comprend, pour cette désignation, les centres résidentiels locaux, les établissements d'aide à l'enfance et les foyers collectifs.</p> <p>La définition actuelle du terme « foyer collectif » concorde avec les approches fédérales et provinciales dans la détention et la supervision des jeunes pour traiter séparément des établissements correctionnels les</p>



établissements de garde en milieu ouvert. Les établissements correctionnels ne sont pas des aménagements autorisés dans les différentes zones (puisque'il faudrait apporter une modification au *Règlement de zonage* avant de pouvoir autoriser ce type d'aménagement), alors que les foyers collectifs sont autorisés dans les zones dans lesquelles les aménagements résidentiels sont permis, sous réserve des dispositions de la zone dans laquelle se trouvent ces foyers. Les autorisations prévues pour les foyers collectifs sont destinées à prévoir différents lieux et à offrir des choix pour l'implantation de ces établissements absolument nécessaires, dont les établissements de garde en milieu ouvert dans le contexte des foyers collectifs pour les enfants de 12 à 17 ans dans les quartiers.

<p>Question :</p>	<p>Quelle est la place de l'abordabilité dans le nouveau <i>Règlement de zonage</i>?</p>
<p>Réponse :</p>	<p>En vertu de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>, les règlements de zonage ne peuvent que réglementer les aménagements fonciers autorisés, la forme bâtie (marges de retrait, hauteur et densité) et les installations de stationnement et de chargement. Les règlements de zonage ne permettent pas de faire la différence entre le mode d'occupation des logements (soit la propriété, la location ou la coopérative), les prix ou l'abordabilité. Par exemple, le nouveau <i>Règlement de zonage</i> permet d'autoriser l'aménagement des logements, sans toutefois imposer une condition selon laquelle ces logements seront occupés par leurs propriétaires ou leurs locataires, ni en faire des demeures très chères ou des logements abordables à but non lucratif. La Ville a prévu un secteur d'activité qui s'occupe des logements abordables et qui travaille de concert avec les organismes de construction à but non lucratif pour bâtir des habitations qui sont destinées au marché abordable; toutefois, le nouveau <i>Règlement de zonage</i> ne réglemente pas lui-même la destination marchande des habitations.</p>



Question :	Aménagera-t-on des logements abordables et inclusifs dans les immeubles de grande hauteur proches des stations de transports en commun?
Réponse :	<p>Le nouveau <i>Règlement de zonage</i> ne permet pas d’obliger l’aménagement ni l’implantation des logements abordables. Il y a toutefois de nombreux moyens différents qui permettent de construire des logements abordables, et il se peut qu’il y ait, dans ces programmes ou mécanismes, des liens entre les transports en commun et les logements abordables.</p> <p>Le zonage d’inclusion est un mécanisme qui permet d’obliger à construire des logements abordables dans les complexes d’aménagement proches des stations de transports en commun. Ce programme est toujours soumis à l’étude de la Ville et ne fait pas partie du champ d’application du nouveau <i>Règlement de zonage</i>.</p>

Question :	Peut-on déposer des demandes dans le cadre du nouveau <i>Règlement de zonage</i> ?
Réponse :	<p>Le Conseil municipal devrait approuver le Règlement en janvier 2026; toutes les motions adoptées seront ensuite appliquées, et la version définitive du Règlement sera approuvée par l’administration au premier trimestre de 2026. Il faudra un certain temps avant que toutes les dispositions du Règlement produisent leurs effets et pour qu’on puisse trancher les appels; c’est pourquoi, lorsque le Conseil municipal aura donné son approbation, il y aura deux règlements de zonage en vigueur. Les demandes qui seront déposées</p>



pendant ce délai devront respecter les deux règlements. Le personnel publiera des ressources permettant de savoir quel règlement produira ses effets et à partir de quel règlement il faudra approuver des demandes, si ces demandes sont déposées pendant ce délai.

Question : S'agissant de la Surzone des quartiers évolutifs, voici ce que dit le Plan officiel : « Dans les cas où il n'y a pas de surzone à appliquer, le secteur doit continuer d'être aménagé selon le contexte actuel défini dans la politique sur le secteur-transect et dans la désignation correspondante, en veillant à ce que les travaux d'aménagement puissent se dérouler selon la forme et la fonction actuelles du secteur. »

Puisque les zones N1 et N2 ne sont généralement pas situées dans la Surzone des quartiers évolutifs, ces secteurs « intérieurs » sont appelés à évoluer et à se densifier dans le contexte actuel de leur forme et de leur fonction, en respectant la limite maximum de hauteur typique de 8,5 m pour les bâtiments. Pourquoi n'applique-t-on pas cette politique-cadre du Plan officiel et pourquoi a-t-on remplacé par 11 m, au lieu de 8,5 m, la hauteur maximum des bâtiments du tableau 801A dans les zones N1 et N2?

Réponse : La hauteur maximum de 8,5 mètres n'était pas universelle dans la version actuelle du *Règlement de zonage* pour les zones R1 et R2. De nombreuses zones existantes permettent déjà d'autoriser des hauteurs de 11 mètres ou de trois étages pour les bâtiments. Le Plan officiel prévoit aussi généralement trois étages dans les zones N. Les modalités d'application varient effectivement d'après les autres politiques-cadres et les plans secondaires qui prévoient des hauteurs moindres.



<p>Question :</p>	<p>Si un plan secondaire contredit le nouveau <i>Règlement de zonage</i>, ce règlement prime-t-il sur le plan secondaire?</p>
<p>Réponse :</p>	<p>Le nouveau <i>Règlement de zonage</i> mettra en œuvre, dans la mesure du possible, les politiques des plans secondaires, dont les hauteurs obligatoires et les aménagements autorisés. Quand le nouveau <i>Règlement de zonage</i> sera adopté, si le zonage d'une propriété est différent du plan secondaire (et que par exemple ce plan permet d'autoriser des hauteurs supérieures, à la condition de déposer une demande de planification), le propriétaire du bien-fonds ne serait autorisé qu'à construire l'immeuble selon le zonage approuvé sans déposer de demande d'aménagement.</p>
<p>Question :</p>	<p>Quel type de stratégies de gestion des eaux pluviales faudra-t-il adopter dans les petits projets d'aménagement intercalaires (soit les longues habitations jumelées dans les habitations secondaires)? A-t-on tenu compte des coûts de ces obligations?</p>
<p>Réponse :</p>	<p>Le personnel met actuellement au point une trousse d'outils qui offre différentes options de stockage sur les lieux selon le contexte spécifique afin d'aider les constructeurs à répondre à cette nouvelle obligation. Ces travaux se déroulent de concert avec les constructeurs, qui ont soulevé le problème des coûts de ces options.</p>



Question :	<p>Au début de l'exposé, Carol a fait savoir qu'on fait appel à une « densification en douceur » dans les secteurs résidentiels de faible hauteur et que les limites de quatre étages ne sont appliquées que si le <i>Règlement de zonage</i> existant prévoit déjà ces dispositions. Il ne semble pas que ce soit exact. J'habite dans un secteur qui appartient à la zone N2C révisée, ce qui permet d'autoriser des hauteurs de 11 m (39 pi) ou de quatre étages. Les précédentes dispositions du zonage permettaient d'autoriser à peine trois étages. Est-il possible d'apporter une correction?</p>
Réponse :	<p>Pour ce qui est de la conversion de mètres en étages, 11 mètres correspondent généralement à trois étages, et 14,5 mètres équivalent en principe à quatre étages.</p>

Question :	<p>Quelle est la justification de la stratégie de transition de la hauteur?</p>
Réponse :	<p>Le Plan officiel comprend des politiques-cadres autorisant l'aménagement de bâtiments de grande hauteur sur les lots dans lesquels il est possible de les aménager, à la condition de respecter une transition appropriée. Le Plan officiel ne prévoit pas de politiques-cadres spécifiques sur la réglementation de cette transition dans le nouveau <i>Règlement de zonage</i>; c'est pourquoi la stratégie de transition de la hauteur présentée dans la dernière version provisoire du Règlement a été mise au point en plusieurs déclinaisons.</p> <p>Les rues appartenant à la zone des rues principales sont linéaires et il est très probable qu'elles jouxtent une zone de quartier dans la cour arrière. Les diagrammes de transition de la hauteur font état de la transition à prévoir</p>



obligatoirement entre les nouveaux immeubles de grande hauteur donnant sur les rues principales et les quartiers de faible hauteur existants.



Consultation conjointe de la Fédération des associations civiques d'Ottawa et de la Greater Ottawa Home Builders' Association – Dernière version provisoire

Depuis la publication de la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, la Ville s'est réunie à intervalles réguliers avec les représentants de la Fédération des associations civiques d'Ottawa (FACO) et la Greater Ottawa Home Builders' Association (GOHBA) dans le cadre d'un groupe de travail conjoint. Ce groupe s'est réuni à deux reprises pour discuter de la dernière version provisoire, dans un cas, à propos des zones de quartier et dans l'autre, au sujet des zones polyvalentes, en consacrant plus de temps à des discussions plus vastes.

Les discussions ont porté sur les thèmes suivants :

- les considérations relatives à l'habitabilité, par exemple les infrastructures, les options de transport, le paysagement et la plantation des arbres;
- les paramètres du zonage pour les habitations modulaires et préfabriquées;
- les détails de la mise en œuvre des dispositions transitoires et des politiques des plans secondaires;
- les stratégies de stationnement, dont le stationnement communal et à court terme des vélos;
- les considérations relatives à la hauteur et à la densité dans les zones de rue principale et dans les zones de quartier.

Consultation de la Fédération des associations civiques d'Ottawa

Le 15 septembre 2025, l'équipe du zonage a participé à l'assemblée trimestrielle de la Fédération des associations civiques d'Ottawa (FACO) avec la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment. Cette assemblée a permis aux membres de la FACO de discuter de la dernière version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* et de poser des questions sur la mise en œuvre et sur les prochaines étapes.



Les discussions ont porté sur les thèmes suivants :

- le processus et les délais à respecter pour déposer des commentaires suivant la publication de la dernière version provisoire;
- les précisions à apporter au processus d’approbation du Comité mixte et du Conseil municipal;
- l’information à donner au public à propos des changements de zonage proposés et de leurs liens avec le Plan officiel;
- les dispositions relatives au stationnement communal et leur application dans les zones de quartier;
- les transitions des exceptions et des annexes existantes avec le nouveau *Règlement municipal*.



Rapport sur « Ce que nous avons entendu » – Industrie et associations communautaires

Dans cette partie du rapport sur « Ce que nous avons entendu », nous donnons une vue d'ensemble des commentaires que nous ont adressés les représentants de l'industrie et des associations communautaires dans la boîte de réception du nouveau *Règlement de zonage* (NouveauZonage@ottawa.ca) sur la deuxième et sur la troisième versions provisoires de ce règlement.

Le lecteur trouvera ci-après la synthèse des commentaires par thème relativement au résumé des changements apportés dans la dernière version provisoire du *Règlement de zonage* publiée le 8 septembre 2025. Le présent rapport fait la synthèse des commentaires livrés dans la période comprise entre le 20 mars et le 3 octobre 2025. Au cours de cette période, environ 120 commentaires détaillés ont été déposés dans la boîte de réception.

Le personnel de la Ville a pris connaissance de tous ces commentaires le 3 octobre 2025 et avant cette date. Il continue d'examiner en détail ces commentaires et proposera ou recommandera les modifications à apporter, le cas échéant, à la version provisoire du *Règlement de zonage*. Le personnel continue aussi de prendre connaissance des commentaires que lui fait parvenir le grand public et se consacre à y donner suite, en proposant, dans les cas opportuns, les modifications à apporter à la version provisoire du texte du *Règlement*. Il faut noter que ce rapport ne comprend pas les questions ni les commentaires se rapportant aux différents sites.

Synthèse des commentaires par thème

1) Quartiers

Les représentants de l'industrie ont soulevé des inquiétudes à propos de l'augmentation proposée des marges de retrait des cours arrière dans les cas où elles doivent correspondre à 25 % de la profondeur des lots. Ils ont fait savoir que la marge de retrait couramment utilisée de 6,0 mètres est suffisante pour préserver l'intimité, assurer le drainage et aménager les zones d'agrément. En portant les marges de retrait à 7,5 mètres ou plus, on réduirait la superficie constructible, on amoindrirait la densité des sites et on augmenterait les frais de logement parce qu'il faudrait aménager des bâtiments sur des lots plus vastes. Ce changement pourrait aussi pénaliser les plans d'implantation approuvés pour les lotissements et obliger à procéder à des remaniements coûteux des plans d'études. Ils ont recommandé de garder la marge de retrait standard de 6,0 mètres, surtout dans les contextes urbains, pour harmoniser l'habitabilité avec l'abordabilité et l'efficacité dans les aménagements fonciers.

Les représentants ont aussi mis en lumière la difficulté de respecter les normes plus rigoureuses dans le paysagement végétalisé et la plantation des arbres dans les



complexes immobiliers existants. Ils ont demandé des exemptions pour la reconfiguration des lots et une plus grande souplesse dans les exigences relatives au volume des sols et au paysagement végétalisé.

Les représentants des associations communautaires ont insisté sur la nécessité de préserver le caractère et l'abordabilité des quartiers. Ils ont exprimé des inquiétudes à propos des incidences de l'augmentation des hauteurs pour les porter à 11 mètres dans les zones N1, N2 et N3 et sur l'élimination des plafonds de densité dans la zone N4. Ils étaient d'accord avec la densification en douceur, mais ont exprimé de vives inquiétudes en ce qui concerne le manque de synchronisation entre les changements de zonage et la préparation des infrastructures pour s'adapter à l'accroissement de la densité. Ils ont fait savoir que ce clivage risque de nuire à l'objectif d'Ottawa qui consiste à aménager des collectivités habitables et ont recommandé d'adopter une approche mieux intégrée parmi les directions générales. Pour ce qui est du paysagement végétalisé, les représentants des associations communautaires et des groupes environnementaux ont aussi recommandé d'adopter des stratégies de préservation des arbres, de prévoir des surfaces perméables et d'analyser le couvert forestier du point de vue de l'équité pour favoriser la résilience climatique.

2) Zones polyvalentes

S'agissant des transitions de la hauteur des bâtiments, les représentants de l'industrie, dont la GOHBA et d'autres cabinets-conseils, étaient généralement favorables aux transitions de la hauteur, mais préconisaient une approche plus souple, qui tiendrait compte de la profondeur des lots et des conditions propres aux sites, en prévoyant un relèvement de la hauteur dans les cas où les marges de retrait et les distances de séparation sont suffisantes. Certains groupes de l'industrie ont aussi demandé d'éliminer ou de réviser considérablement les dispositions relatives au plan angulaire, en laissant entendre que les distances de séparation et les marges de retrait des tours sont des outils plus efficaces pour gérer les transitions de la hauteur.

Conscientes des difficultés que posent les plans angulaires, les associations communautaires étaient généralement d'accord pour dire qu'il fallait prévoir des transitions de la hauteur et faire appel aux plans angulaires comme mécanisme pour assurer la compatibilité entre les nouveaux projets d'aménagement et les quartiers de faible hauteur existants. Elles étaient aussi généralement favorables à la concentration de la densité dans les rues principales et dans les carrefours, surtout non loin des transports en commun, en précisant toutefois qu'il fallait prévoir des façades actives, assurer la piétonnabilité de la conception et construire des logements abordables. Les représentants de ces associations ont toutefois exprimé des inquiétudes à propos de la régression du couvert forestier et de l'absence de marges de retrait dans les cours avant de ces zones, ce qui pourrait limiter l'espace à consacrer au paysagement végétalisé.



3) Zones industrielles et rurales

Les représentants de l'industrie préconisaient généralement une plus grande souplesse dans les zones industrielles, en demandant d'inclure les commerces de détail, les bureaux et les entrepôts pour favoriser les pôles d'emploi polyvalents, surtout dans la zone de l'industrie légère (IL) et dans la zone industrielle mixte (IM).

Les représentants des associations communautaires ont insisté sur l'importance de prévoir des zones tampons entre les aménagements industriels et les secteurs résidentiels et étaient favorables aux dispositions du zonage qui limitent les aménagements à vocation automobile et les aménagements de l'industrie lourde non loin des secteurs sensibles. Ils ont toutefois fait savoir qu'il faudrait mieux intégrer les infrastructures vertes et la rétention des arbres dans les zones industrielles. Ils ont aussi exprimé des inquiétudes qui portaient essentiellement sur la protection environnementale, la compatibilité avec les aménagements attenants et la préservation du domaine agricole.

4) Stationnement

Les dispositions relatives au stationnement constituaient un vif motif d'inquiétude pour l'industrie et les associations communautaires. Les groupes de l'industrie s'opposaient à la réduction des ratios maximums de surface à consacrer au stationnement non loin des stations de transports en commun, en faisant savoir que ces ratios ne correspondent pas aux réalités du marché et pourraient entraver la viabilité des aménagements, surtout pour les immeubles à logements multiples. Ils ont réclamé de la souplesse, surtout dans les secteurs de banlieue, et étaient favorables au stationnement communal hors site dans les zones de quartier pour répondre aux besoins en stationnement dans la densification des secteurs urbains, puisqu'ils étaient convaincus qu'on pourrait ainsi alléger la pression qui pèse sur le stationnement sur rue, surtout dans les aménagements intercalaires dans lesquels les contraintes d'espace permettent difficilement d'aménager un nombre suffisant de places de stationnement sur les sites.

Les représentants des associations communautaires ont aussi fait savoir qu'ils étaient généralement d'accord avec les parcs de stationnement communaux, en précisant toutefois que ces parcs ne devraient pas pénaliser les espaces verts, la sécurité des piétons ou le caractère résidentiel des quartiers. Les représentants de certaines associations communautaires ont aussi exprimé des inquiétudes à propos de la possibilité que les parcs de stationnement communaux deviennent *de facto* des aires de stationnement commerciales.

Les représentants de l'industrie et des associations communautaires étaient dans l'ensemble d'accord avec les infrastructures destinées aux véhicules électriques, même s'ils ont exprimé des points de vue et des motifs d'inquiétude différents sur les frais de mise en œuvre et sur la souplesse. Même s'ils voyaient d'un bon œil la révision à 25 %



du ratio minimum obligatoire de surface à consacrer au stationnement des véhicules électriques, certains groupes industriels jugeaient que cette obligation était soit trop coûteuse, soit trop indulgente et ont suggéré d'autoriser les infrastructures de recharge du niveau 1, en tenant compte des technologies de gestion des charges et en veillant à offrir une marge de manœuvre pour s'adapter à l'évolution des infrastructures destinées aux véhicules électriques. Les représentants des associations communautaires s'inquiétaient du fait que l'allègement des dispositions relatives aux véhicules électriques pourrait donner lieu à des réaménagements onéreux et nuire à la réalisation des objectifs climatiques.



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

Dans ce rapport, nous donnons une vue d'ensemble des commentaires qui nous ont été adressés dans la boîte de réception du projet du nouveau *Règlement de zonage* (NouveauZonage@ottawa.ca). Ce rapport comprend l'index des thèmes, une vue d'ensemble de chacun de ces thèmes et la synthèse des questions organisées par thème et des réponses du personnel. Le rapport fait la synthèse des commentaires déposés entre le 8 septembre et le 5 octobre 2025. Au cours de cette période, environ 190 commentaires détaillés ont été déposés dans la boîte de réception.

Sommaire

	Thèmes	N ^{os} des pages
1	Zones de quartier	2
2	Zones polyvalentes	6
3	Stationnement	7
4	Inquiétudes environnementales	7
5	Zones rurales	8
6	Consultation publique	8



Vue d'ensemble des thèmes

1) Zones de quartier

Thèmes	Ce que nous avons entendu
<p>Densité et densification</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On demande de reconsidérer le zonage de moindre densité pour permettre de réaliser des projets d'aménagement résidentiels ou polyvalents de plus grande densité, qui cadrent avec les infrastructures, l'accès aux transports en commun et la proximité des grandes institutions. ▪ On recommande de prévoir, en augmentant la hauteur des bâtiments (soit quatre étages sur les rues résidentielles et six étages sur les rues commerciales), des logements très abordables pour s'assurer que les projets d'aménagement permettent d'atteindre les objectifs de l'abordabilité des logements et de prévenir le déplacement des petits logements plus abordables. ▪ On demande de prévoir le surzonage des propriétés pour assurer la cohésion avec les secteurs des environs, pour maintenir l'équité et pour minorer les impacts négatifs potentiels des immeubles de grande hauteur proches. ▪ On s'inquiète de constater que le zonage de faible densité existant et la vétusté des infrastructures (rues étroites, trottoirs exigus, obsolescence des réseaux de gestion des eaux pluviales et d'égouts, limitation des transports en commun et rareté des commodités locales) ne permettent pas de favoriser les projets d'aménagement résidentiels ou polyvalents de plus grande densité; il faudrait que les demandes de densification concordent avec la capacité des infrastructures, l'accès aux transports en commun et la proximité des grandes institutions afin de préserver l'habitabilité. ▪ On s'inquiète de constater que les infrastructures des terrains à vocation de parcs et des installations de loisirs existantes sont insuffisantes pour s'adapter à l'accroissement de la population. La fréquentation massive, les fins de semaine, des parcs proches et la limitation des commodités locales (comme les patinoires et les piscines extérieures et l'éloignement des installations intérieures) pourraient réduire l'habitabilité si le nombre de résidents augmente sans qu'on rehausse la capacité des installations récréatives.



	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On s'inquiète de constater que la limitation et l'incohésion des services de transport en commun obligent à s'en remettre aux voitures particulières pour les courses journalières, le navettage et l'accès aux écoles ou aux commerces de détail, ce qui réduit la mobilité et l'habitabilité dans l'ensemble. ▪ On s'inquiète de constater que les nouveaux projets d'aménagement réalisés non loin des artères à grande vitesse puissent créer des risques pour la sécurité des automobilistes, des piétons et des usagers des transports en commun en raison de l'augmentation de l'achalandage et de l'absence de passages sécuritaires à certains endroits.
<p>Logements intermédiaires manquants</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On est favorable à la densification et au surzonage sur tout le territoire de la Ville pour veiller à ce que les logements soient plus abordables, pour permettre d'aménager des « logements intermédiaires manquants » et pour prévenir l'exode des résidents. ▪ On suggère de réduire la largeur minimum des lots pour les habitations contiguës verticalement en la ramenant à 5,2 m pour favoriser l'aménagement des logements intermédiaires manquants, améliorer l'abordabilité et prévoir une marge de manœuvre dans les projets d'aménagement en mettant en équilibre les préférences des résidents et les objectifs de la densification.
<p>Caractère des quartiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On s'inquiète de la préservation du caractère des quartiers, dont le charme des rues arborées et les panoramas donnant sur le ciel, dans les secteurs situés hors des districts de conservation du patrimoine; les résidents redoutent les bâtiments de grande hauteur ou occupant toute la largeur des lots et qui pourraient nuire au caractère des quartiers.
<p>Normes relatives à la forme bâtie des quartiers (retraits, hauteur, normes de</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On demande de faire concorder les désignations du zonage et les autorisations de hauteur avec le contexte des environs et avec les plans secondaires approuvés, notamment en autorisant l'augmentation des hauteurs dans les cas où les propriétés attenantes permettent déjà de construire des immeubles de plus grande hauteur.



<p>conception et exigences relatives à l'aménagement des cours-jardins)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On demande d'indiquer les politiques et les justifications techniques de la hauteur maximum de 20 m des bâtiments, dont la Déclaration de principes provinciale, le Plan officiel, le Plan secondaire, les Lignes directrices de l'esthétique urbaine et les études techniques (ombragement, panoramas, patrimoine, viabilisation, transports et compatibilité). ▪ On demande de limiter les hauteurs à trois étages (et non à quatre) pour préserver l'habitabilité, l'accès à la lumière du jour et l'échelle. ▪ On s'inquiète de l'ambiguïté des définitions données dans la troisième version provisoire pour le « niveau » et le « niveau du sol moyen »; on recommande de mesurer la hauteur des bâtiments à partir du niveau du sol moyen existant avant les transformations du site, en adoptant des règles claires pour tous les types de toiture (toit en terrasse, toit mansardé, toit en croupe, toit à pignons, toit en appentis ou toit à deux versants brisés) pour assurer la cohésion avec le contexte voulu. ▪ On s'inquiète de constater que la limite de hauteur de 11 m dans la troisième version provisoire pour les quartiers N1 et N2 de moindre hauteur est supérieure à la limite du contexte typique de 2,5 étages du quartier en cause et on recommande de revenir à une limite de 8,5 m pour préserver le caractère du quartier. ▪ On s'inquiète de constater que les retraits minimums des cours avant et des cours latérales extérieures sont trop faibles pour permettre de planter des arbres de taille moyenne ou de grande taille, pour assurer la sécurité des déplacements des piétons et des cyclistes et pour atteindre les objectifs environnementaux; on demande d'apporter des révisions pour autoriser des retraits suffisants (à concurrence de 6 m) et un paysagement végétalisé approprié. ▪ On demande de réduire ou d'adapter les retraits du zonage pour les petits parcs urbains — en autorisant les éléments fonctionnels comme le matériel de jeu, les abris servant d'ombrières et les zones de pique-nique — pour éviter que les grandes marges de retrait standards accaparent la plus grande partie du parc ou contredisent le caractère des quartiers. ▪ On réclame des précisions pour les ouvrages en saillie au-delà de la hauteur des bâtiments et au-dessus des cours-jardins, dont les aires de commodités sur les toits, les ombrières photovoltaïques, les tonnelles, les châteaux d'eau, le matériel de sports et les ponts, en publiant des illustrations et des tableaux clairs ainsi que des retraits minimums (soit 0,6 m) afin d'assurer la conformité et de préserver l'habitabilité.
---	---



<p>Libellé du règlement municipal</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On souhaite adopter des définitions plus claires et une terminologie uniforme afin d'assurer l'accessibilité pour les résidents.
<p>Quartiers du quart d'heure</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On est favorable aux modifications du zonage pour permettre d'aménager les quartiers du quart d'heure et pour veiller à ce que les destinations journalières nécessaires soient accessibles à pied. ▪ On souhaite que la Ville autorise les bâtiments de trois étages dans toutes les zones de quartier pour favoriser la densification en douceur et pour accroître l'offre de logements. ▪ On est d'accord pour autoriser les projets d'aménagement polyvalents dans les zones de quartier afin de créer des collectivités complètes plus piétonnables. ▪ On demande d'autoriser les services essentiels (comme les pharmacies) dans les zones résidentielles pour des raisons de commodité et pour réduire la dépendance vis-à-vis de la voiture. ▪ On croit que la réforme du zonage permettant d'autoriser les quartiers piétonnables permettra de réduire l'étalement urbain et de protéger les espaces verts des environs. ▪ On souhaite que les quartiers soient plus abordables et habitables en préservant le caractère des collectivités d'Ottawa.
<p>Accessibilité</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On demande que le nouveau zonage résidentiel promeuve l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap, en précisant que l'intégration, dès le départ, des logements accessibles en fauteuil roulant permet d'améliorer l'inclusion sociale, l'accès des visiteurs et les économies de coûts à long terme.
<p>Commentaires sur certains quartiers</p>	<p>Collectivité de Woodpark, Woodroffe Nord et Village Wellington</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cohésion de la densité et du zonage : Les résidents s'opposent aux désignations de grande densité (soit les zones N4 et N4B) dans les rues résidentielles locales comme l'avenue Compton, l'avenue Byron et l'avenue Flower. On considère que ces désignations ne concordent pas avec la zone N3B existante et qu'elles sont dépareillées, du point de vue du caractère, des quartiers de faible hauteur établis. Les résidents recommandent d'appliquer le zonage N3B ou un



zonage d'une densité modérée comparable pour favoriser la densification graduelle et adaptée au contexte.

- **Caractère et habitabilité des quartiers :**
On s'inquiète du zonage de plus grande densité, qui pourrait transformer le caractère des rues à caractère familial tranquille en autorisant l'aménagement d'immeubles à logements multiples dont l'échelle est démesurée par rapport aux habitations unifamiliales existantes. Les résidents souhaitent préserver la cohésion de la forme bâtie de faible hauteur et le caractère communautaire du quartier.
- **Capacité et sécurité des infrastructures :**
On s'inquiète des infrastructures existantes, dont les rues étroites, le stationnement limité, l'exiguïté des trottoirs et la vétusté des réseaux d'aqueduc et d'égouts, qui pourraient ne pas permettre de réaliser des aménagements de plus grande densité. L'augmentation de l'achalandage pourrait exacerber la congestion et influencer sur l'accès des véhicules d'urgence et sur la sécurité des piétons. Les résidents demandent d'évaluer clairement les infrastructures et d'apporter des améliorations par phases avant d'approuver d'autres projets d'aménagement.
- **Achalandage, stationnement et accessibilité :**
Les rues comme l'avenue Compton, l'avenue Anthony et l'avenue Flower sont déjà congestionnées, et il n'y a pas suffisamment de places de stationnement. Les résidents s'inquiètent de savoir que les promoteurs pourraient, en déterminant le nombre minimum de places de stationnement, prioriser les logements plutôt que l'accessibilité, ce qui imposerait de nouvelles contraintes sur l'espace limité et sur la sécurité des rues, surtout non loin des écoles et des parcs.
- **Cadrage des travaux complémentaires d'aménagement et de planification :**
Les résidents font observer que les secteurs des environs (par exemple le chemin Richmond, l'avenue Cleary et la station Lincoln Fields) permettent déjà d'aménager des bâtiments de plus grande densité. Ils souhaitent ardemment que les rues des quartiers de l'intérieur gardent leur caractère résidentiel de faible hauteur et que la densification cadre avec les plans secondaires de la station Lincoln Fields et de New Orchard-Cleary.
- **Considérations environnementales et collectives :**
La protection des espaces verts, du couvert forestier et des terrains à vocation de parc est une priorité absolue. Les résidents insistent pour dire qu'il faut coordonner la planification avec la Commission de la capitale nationale pour améliorer l'accès aux zones récréatives, pour prévenir les inondations et pour veiller à



	ce que les travaux de conception durable favorisent l'habitabilité et la résilience climatique.
--	---

2) Zones polyvalentes

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Commentaires à propos de certains secteurs	<p>Orléans – Chemin Innes et Chapel Hill</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hauteurs des bâtiments : Les résidents s'opposent à l'aménagement de bâtiments de 18 à 30 étages dans les secteurs de banlieue : ils préfèrent des hauteurs moindres (de quatre à neuf étages selon la proximité des transports en commun) pour préserver le caractère de la collectivité et la compatibilité avec les habitations et les maisons de retraite voisines. ▪ Achalandage et transport : Les aménagements de grande hauteur viendraient empirer la congestion existante, accroître la circulation de transit et nuire potentiellement aux délais d'intervention des services d'urgence, ce qui oblige à évaluer attentivement les infrastructures de transports. ▪ Infrastructures collectives et publiques : À l'heure actuelle, les parcs, les écoles, les établissements récréatifs, les établissements de garde d'enfants et les services de santé ne suffisent pas à permettre d'accroître la densité, ce qui suscite des inquiétudes à propos de l'habitabilité et des apports équitables des promoteurs immobiliers. ▪ Inquiétudes relatives à l'environnement et à l'habitabilité : L'aménagement d'immeubles de plus grande hauteur pourrait accroître le bruit, la pollution atmosphérique et le surombragement et réduire l'intimité, la lumière du jour, les espaces verts et le couvert forestier, ce qui nuirait à la qualité de vie des résidents. ▪ Compatibilité avec les zones résidentielles existantes : On considère que les immeubles de grande hauteur sont incompatibles avec les quartiers de banlieue de faible hauteur, parce qu'il n'y a pas de transitions adéquates avec les habitations des environs ni avec l'échelle de la collectivité. ▪ Processus de zonage et de planification : Les résidents demandent que l'on respecte les dispositions du zonage, les lignes de conduite claires pour le paysagement, la rétention des arbres, les types de bâtiments et les politiques sur la surzone des quartiers évolutifs, en insistant sur l'harmonisation avec



	<p>le Plan officiel et en évitant d’apporter des modifications qui favorisent les promoteurs immobiliers.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Foyers de groupe et établissements institutionnels : Les résidents sont favorables à l’aménagement de foyers de groupe à moindre échelle, qui offrent des soins ou des logements avec services de soutien dans les quartiers, mais s’inquiètent de constater que les définitions du <i>Règlement de zonage</i> pourraient permettre d’autoriser l’aménagement d’établissements institutionnels, de détention ou correctionnels dans les zones résidentielles. Ils demandent de préciser les distinctions entre les foyers de groupe et les installations sécurisées, en veillant à ce que ces dernières installations soient limitées aux zones institutionnelles appropriées et ne soient pas implantées sur les petites rues résidentielles ou dans les secteurs dont l’accès est limité. ▪ Sentiment général : Les collectivités d’Orléans et de Chapel Hill priorisent le caractère de banlieue convivial pour les familles; les résidents craignent que les hauteurs et les densités excessives nuisent à la sécurité, à l’habitabilité et à la cohésion des collectivités.
--	---

3) Stationnement

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Nombre minimum de places de stationnement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le nombre insuffisant de places de stationnement sur les lieux crée une concurrence pour les places de stationnement sur rue, en plus de bloquer les voies d’accès privées et d’avoir des incidences sur la mobilité journalière, notamment pour les services et l’accessibilité des véhicules. ▪ On recommande de mettre à jour le Règlement pour tenir compte des bicyclettes longues, des vélos-cargos et des bicyclettes familiales avec remorque.
Stationnement des caravanes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On demande de préciser l’article 612 pour permettre d’utiliser intégralement les voies d’accès privées de double largeur pour les véhicules de plaisance ou les caravanes, même si une partie des voies d’accès empiète sur l’emprise de la Ville, à la condition d’assurer la sécurité des piétons, en prévoyant un traitement adapté aux véhicules ordinaires. ▪ On demande de prévoir des délais raisonnables pour le chargement et le déchargement des marchandises et pour l’entretien saisonnier



	<p>sans donner lieu à des contraventions au Règlement, en précisant que les véhicules de plaisance et les caravanes ne représentent pas de risques supplémentaires pour la sécurité par rapport aux autres gros véhicules.</p>
--	--

4) Inquiétudes environnementales

<p>Arbres</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On s'inquiète des retraits minimums des cours-jardins avant et des cours latérales extérieures, qui sont trop modestes pour permettre de planter des arbres de taille moyenne ou de grande taille, pour assurer les déplacements des piétons et des cyclistes et pour atteindre les objectifs environnementaux. ▪ On demande de prévoir éventuellement un cercle à rayon minimum d'un mètre en sous-sol afin de protéger les zones racinaires des arbres. Les dispositions actuelles portant par exemple sur la largeur des allées piétonnières et sur les zones tampons du paysagement pourraient par ailleurs nuire aux zones racinaires ou encourager l'aménagement de places de stationnement dans les cours avant. ▪ On s'inquiète de constater que les chiffres sur la conservation des arbres ne sont pas transposés à l'échelle, ce qui rend l'analyse difficile; on s'inquiète aussi de constater qu'il se pourrait qu'il ne soit pas pratique, en vertu des dispositions actuelles, de maintenir les grands arbres du couvert forestier dans les projets d'aménagement intercalaire.
<p>Protection de l'environnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On demande que le nouveau Règlement protège expressément les zones sensibles comme le Parc provincial Burnt Lands, en prévoyant des réserves naturelles reconnues dans la liste des aménagements sensibles, surtout lorsqu'ils sont réalisés non loin des projets d'aménagement comme les chantiers d'agrandissement de la carrière.

5) Zones rurales

<p>Distances de séparation des</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On demande de prévoir, dans le <i>Règlement de zonage</i>, des retraits réciproques pour protéger les habitations existantes ainsi
------------------------------------	--



chantiers de granulats minéraux	que les habitations nouvelles contre les impacts des nouveaux projets d'aménagement de carrières ou de zones d'extraction de minerais.
---------------------------------	--

6) Consultation publique

Consultation publique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ On demande de préciser s'il faut apporter une modification au Plan officiel ou s'il suffit d'apporter une modification au <i>Règlement de zonage</i> seulement, en donnant les détails sur les processus, les délais et les personnes-ressources. ▪ On recommande de simplifier les consultations publiques en prévoyant un thème par conférencier et en assurant l'équilibre de la participation pour que tous les résidents puissent apporter un concours significatif.
-----------------------	--