



NOTE DE SERVICE

Information déjà distribuée

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

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

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

DATE : 11 septembre 2024

FILE NUMBER: ACS2024-PDB-PS-0044

NUMÉRO DU DOSSIER : ACS2024-PDB-PS-0044

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

OBJET

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

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

CONTEXTE

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

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

ANALYSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Original signé par :

Derrick Moodie
Directeur, Services de planification

c.c. Wendy Stephanson, directrice municipale

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

PIÈCES JUSTIFICATIVES

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



MEMO / NOTE DE SERVICE

Information distribuée auparavant

DESTINATAIRES : Président et membres du Comité de la planification et du logement

**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: Le 25 novembre 2024

DOSSIER NUMÉRO : ACS2024-PDB-PS-0110

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

OBJET

La présente note de service a pour objet de faire le point, à l'intention des membres du Conseil municipal, sur le projet du nouveau *Règlement de zonage*. La première mise au point, publiée en [septembre 2024](#), donnait une vue d'ensemble des grands enjeux recensés pendant les consultations publiques, des options pour les modifications à apporter aux dispositions provisoires pour faire état de ces enjeux et des documents du rapport sur « Ce que nous avons entendu », qui donnent un aperçu des commentaires déposés jusqu'au 20 juin 2024.

Cette deuxième mise au point comprend un complément d'information sur les grands enjeux, sur les détails des options permettant de traiter ces enjeux, sur la mise à jour des documents du rapport « Ce que nous avons entendu », qui font la synthèse des commentaires déposés jusqu'au milieu de septembre 2024, ainsi que sur les prochaines étapes du projet en 2025.

CONTEXTE

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

Nous menons actuellement les consultations publiques sur la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*. La deuxième version provisoire de ce règlement devrait être publiée en mars 2025. La troisième version du nouveau *Règlement de zonage* devrait être soumise au Comité mixte et au Conseil municipal au quatrième trimestre de 2025.

ANALYSE

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

Enjeu 1 : Nombre minimum de places de stationnement pour les villages

Dans la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, on propose d'éliminer le nombre minimum de places de stationnement et de remplacer cette obligation par une approche fondée sur le choix. Cette approche apporte aux

propriétaires la marge de manœuvre qui leur permet de prévoir des places de stationnement qui répondent aux impératifs spécifiques des projets d'aménagement proposés ou qui cadrent avec les besoins dans l'exploitation de leur entreprise.

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

Le personnel de la Ville a préparé les options suivantes pour le nombre minimum de places de stationnement dans les villages :

Option 1 : Maintenir la stratégie de la première version provisoire pour une approche du stationnement fondée sur le choix dans l'ensemble du territoire de la Ville, sans imposer un minimum de places de stationnement dans les villages. Puisque les taux de propriété des voitures sont nettement plus élevés dans le secteur rural, cette option pourrait donner lieu à une diminution de l'offre de places de stationnement par rapport à la demande potentielle.

Option 2 : Exiger une place de stationnement par habitation dans les zones résidentielles (V1, V2 et V3) et dans les zones polyvalentes (VM) des villages.

Option 3 : Exiger une place de stationnement par habitation dans les zones V1, V2 et V3, en excluant les zones polyvalentes des villages. Cette exclusion se justifie puisqu'elle s'appliquerait aux anciens centres des villages dans lesquels les bâtiments existants sont déjà soumis à des contraintes physiques dans l'aménagement des places de stationnement.

Option 4 : Exiger une place de stationnement par lot comportant une habitation ou une habitation verticalement annexée dans les zones V1, V2 et V3. Il faudrait alors prévoir une place de stationnement dans tous les cas où une habitation est aménagée sur un lot, sans toutefois offrir une marge de manœuvre pour l'aménagement de plusieurs logements.

Option 5 : Dispositions permettant d'aménager des places de stationnement sur les sites attenants aux cours avant ou aux cours latérales extérieures. La marge de retrait la plus petite proposée pour ces cours dans le nouveau *Règlement de zonage* s'établit à 6 mètres, et par conséquent, ces dispositions voudraient en fait dire qu'il faudrait prévoir au moins deux places de stationnement (une dans un garage ou au-delà de la marge de retrait obligatoire, et une autre dans l'entrée de cour menant à la place de stationnement obligatoire).

Enjeu 2 : Largeur maximum des entrées de cour dans les villages

Les dispositions relatives à la largeur maximum des entrées de cour permettent de s'assurer qu'il existe des espaces perméables dans les secteurs résidentiels pour le paysagement végétalisé et les arbres. Ces éléments naturels sont utiles dans la gestion des eaux pluviales sur les sites et réduisent l'effet d'îlot de chaleur urbain.

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

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

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

Option 1 : Réviser la largeur maximum des lots autorisée sur les lots étroits dans les secteurs résidentiels des villages.

Option 2 : Supprimer les dispositions relatives à la largeur maximum des entrées de cour dans certains secteurs des villages.

Enjeu 3 : Hauteur maximum des bâtiments dans les zones N1 et N2 (29587) - zones de quartier

Dans la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, le personnel a proposé d'appliquer une hauteur maximum de 8,5 mètres pour les bâtiments des zones N1 et N2 de tout le territoire de la Ville. On pourrait ainsi généralement aménager de plein droit un bâtiment de deux étages, mais non un bâtiment de trois étages.

Outre la hauteur maximum de 8,5 mètres fixée pour les bâtiments, les dispositions de l'article 802 relativement à la forme bâtie permettent d'augmenter éventuellement la hauteur pour autoriser l'aménagement d'un troisième étage « partiel » dans les zones N1 et N2, ainsi que dans toutes les autres zones de quartier dans lesquelles la hauteur autorisée des bâtiments est inférieure à 11 mètres.

Or, dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), de nombreuses sous-zones résidentielles R1 et R2 situées dans le transect du secteur de banlieue permettent aujourd'hui de construire des bâtiments dont la hauteur peut atteindre 11 mètres.

C'est pourquoi fixer une hauteur de 8,5 mètres pour les bâtiments dans toutes les zones N1 et N2 de tous les transects aurait pour effet de réduire la hauteur maximum des bâtiments dans de nombreuses zones de banlieue R1 et R2 dans lesquelles on autorise aujourd'hui trois étages complets.

Des représentants du secteur de la promotion immobilière et de l'aménagement ont proposé de porter à 11 mètres, dans ces zones, la limite de hauteur des bâtiments. En augmentant la hauteur maximum autorisée, on améliore la faisabilité de l'aménagement d'autres logements, surtout sur les lots étroits.

La section 5 et le tableau 7 du Plan officiel font la synthèse des éléments d'information suivants en ce qui a trait à la hauteur visée des bâtiments dans la désignation des quartiers dans chaque transect :

Transect du cœur du centre-ville : Bâtiments de faible hauteur : au moins 2 étages, en autorisant généralement 3 étages, et permettre de construire des bâtiments dont la hauteur peut atteindre 4 étages, le cas échéant (Section 5.1.5 (1)).

Transect du secteur urbain intérieur: Bâtiments de faible hauteur : au moins 2 étages, en autorisant généralement 3 étages, et permettre de construire des bâtiments dont la hauteur peut atteindre 4 étages, le cas échéant (Section 5.2.4 (1)).

Transect du secteur urbain extérieur: Bâtiments de faible hauteur : aucun minimum et en règle générale, le Règlement de zonage autorisera au moins 3 étages et au plus 4 étages (Section 5.3.4 (1)).

Transect du secteur de banlieue: Bâtiments de faible hauteur : aucun minimum : en règle générale, le Règlement de zonage autorisera au moins 3 étages et au plus 4 étages (Section 5.4.5 (1)).

Compte tenu des orientations définies dans ces politiques, le personnel de la Ville est d'avis qu'il ne convient pas de réduire la hauteur autorisée des bâtiments pour la porter à moins de trois étages complets dans les cas où cette autorisation est prévue dans la version actuelle du *Règlement de zonage*. Le personnel de la Ville envisage les options suivantes :

Option 1 : Conserver les mêmes hauteurs de bâtiment que celles qui sont prévues pour les zones N1 et N2 selon les modalités proposées dans la version provisoire 1, ce qui aurait pour effet d'éliminer les droits d'aménagement prévus pour les zones N1 et N2 dans le transect du secteur de banlieue.

Option 2 : Porter à 11 mètres les hauteurs autorisées pour les zones N1 et N2 dans le transect du secteur de banlieue en mettant en œuvre un suffixe de hauteur et conserver dans les autres transects, dans les zones N1 et N2, les hauteurs de bâtiment proposées dans la première version provisoire.

Option 3 : Porter à 11 mètres les hauteurs autorisées dans les zones N1 et N2 dans le transect du secteur urbain intérieur, dans le transect du secteur urbain extérieur et dans le transect du secteur de banlieue, mais conserver les suffixes de hauteur existants pour les hauteurs de bâtiment moindres dans les secteurs où elles existent déjà ou dans les cas où un plan secondaire prévoit une limite de la hauteur.

Les lots des zones R1 et R2 du Plan secondaire du Vieil Ottawa-Est sont des exemples de lots de plans secondaires qui pourraient prévoir des hauteurs inférieures à 11 mètres. Ce plan secondaire indique que les quartiers de faible hauteur existants doivent « préserver le caractère général de ces quartiers, consacré par le zonage actuel ».

Enjeu 4 : Conversion de la zone R4 à la zone N4 dans la version provisoire du *Règlement de zonage*

Le public nous a adressé de nombreux commentaires sur les zones des quartiers. Les commentaires et les motifs d'opposition portent essentiellement sur les densités

maximums autorisées dans les zones N3 et N4, de même que sur les sites dans lesquels on a appliqué les zones N3 et N4 de plus grande densité. Pour répondre à ces inquiétudes, le personnel de la Ville envisage d'apporter des modifications aux dispositions sur les zones des quartiers et aux secteurs dans lesquels les zones N3 et N4 ont été appliquées dans la carte de zonage. Dans la première version provisoire, les sites des zones primaires N1 à N6 proposés ont généralement été cartographiés comme suit d'après le transect, la zone primaire actuelle et la question de savoir si la propriété se trouve à l'intérieur ou à l'extérieur de la surzone des quartiers évolutifs.

Transect du centre-ville

	Zone existante	Surzone évolutive	Intérieur
	R1	N4	N3
	R2	N4	N3
	R3	N4	N4
	R4	N4	N4
	R5	N5/N6	N5/N6

Transect du secteur urbain intérieur

	Zone existante	Surzone évolutive	Intérieur
	R1	N3	N2
	R2	N3	N3
	R3	N4	N3
	R4	N4	N4
	R5	N5/N6	N5/N6

**Transect du secteur urbain
extérieur**

	Zone existante	Surzone évolutive	Intérieur
	R1	N3	N2
	R2	N3	N2
	R3	N4	N3
	R4	N4	N4
	R5	N5/N6	N5/N6

**Transect du secteur de
banlieue**

	Zone existante	Surzone évolutive	Intérieur
	R1	N2	N1
	R2	N3	N2
	R3	N3	N3
	R4	N4	N3
	R5	N5/N6	N5/N6

Les zones R4 autorisent un plus large éventail de formes bâties et de densités que l'une quelconque des zones R1 à R3 :

- Les sous-zones R4A à R4L n'autorisent qu'un maximum de quatre logements dans un immeuble d'appartements de faible hauteur.
- Les sous-zones R4UA et R4UB autorisent respectivement l'aménagement de huit et de 12 logements.
- Les autres sous-zones R4 ne limitent pas le nombre maximum de logements.

Malgré l'ensemble des densités maximums et des hauteurs de bâtiment dans les zones R4 actuelles, toutes les zones R4 ont été converties en zones N4 dans la première version provisoire. Dans la zone primaire N4, on propose d'autoriser une hauteur de quatre étages complets, et on ne prévoit aucune limite maximum pour la densité autorisée.

Compte tenu de ce qui précède, les résidents de certains quartiers faisant l'objet des zones R4 ont exprimé des inquiétudes sur le zonage N4 proposé dans la première version provisoire, en faisant valoir que ce zonage représenterait une augmentation inappropriée des autorisations d'aménagement dans leur quartier. Puisqu'une zone N4 représenterait une augmentation de la densité autorisée ou de la hauteur de bâtiment autorisée dans le cas des sous-zones R4A-L ou R4UA/R4UB, le personnel de la Ville se demande actuellement s'il pourrait être plus approprié de considérer que ces sous-zones correspondent à la zone N3 dans le nouveau *Règlement de zonage*.

Toutefois, le personnel croit que dans les cas où une propriété appartient à la sous-zone R4A-L ou R4UA/R4UB, mais qu'elle est située dans la surzone des quartiers évolutifs, il serait toujours approprié d'attribuer à cette propriété la zone primaire N4, compte tenu des politiques-cadres de la section 5.6 du Plan officiel applicables à cette surzone.

Compte tenu de ce qui précède, deux options sont à l'étude en ce qui a trait à la conversion des zones R4 dans le nouveau *Règlement de zonage* :

Option 1 : Conserver les mêmes conversions de zone primaire que celles qui ont été utilisées pour la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*.

Option 2 : Dans les cas où les propriétés sont situées dans une sous-zone R4A-L, UA, ou UB dans le transect du secteur urbain intérieur, le transect du secteur urbain extérieur ou le transect du secteur de banlieue (mais non dans la surzone des quartiers évolutifs), il faudrait changer la zone primaire de la deuxième version provisoire pour passer de la zone N4 à la zone N3 et réduire la densité maximum dans la zone N3 afin qu'elle cadre mieux avec les densités autorisées à l'heure actuelle dans les sous-zones R4A-L, UA et UB.

Enjeu 5 : Zones de quartier – Distribution incohérente de la densité

On nous a adressé des commentaires en précisant qu'on a attribué à certains quartiers la zone N3, alors qu'on a attribué la zone N4 à d'autres quartiers, même s'ils se trouvent dans la surzone évolutive et qu'ils se situent à la même distance par rapport à

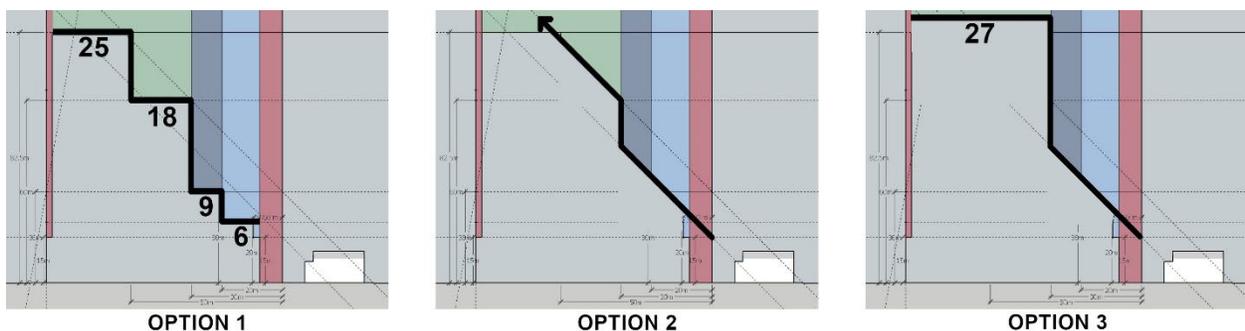
un couloir de rues principales ou à un carrefour. Ces incohérences s'expliquent par les règles établies (et décrites dans les tableaux ci-dessus) pour convertir les zones résidentielles R dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) à des zones de quartier N dans la version provisoire du *Règlement de zonage*. En fait, c'est le zonage existant qui détermine le zonage proposé dans la version provisoire du *Règlement de zonage*, sans tenir suffisamment compte des politiques du Plan officiel. Le personnel de la Ville est en train de revoir le dénouement du travail de conversion des codes de zones et de se demander s'il faut apporter des modifications pour s'assurer que les politiques du Plan seront appliquées uniformément sur tout le territoire de la Ville.

Enjeu 6 : Structure-cadre pour la transition de la hauteur des bâtiments

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

Le personnel de la Ville envisage plusieurs options pour assurer la transition voulue dans la hauteur des bâtiments entre les aménagements de moyenne et de grande hauteurs et les zones de faible hauteur attenantes. Ces options auront pour effet de faire varier la distance de la marge de retrait des bâtiments de moyenne ou de grande hauteurs par rapport à la ligne de lot commune avec une zone résidentielle de faible hauteur; le personnel pourra aussi proposer différentes autorisations pour la hauteur maximum des bâtiments dans les zones polyvalentes.

Trois approches sont à l'étude pour la transition de la hauteur :



Diagrammes simplifiés représentant les options notées ci-dessus pour les stratégies relatives à la hauteur.

Option 1 : Autorisations de hauteurs graduées, selon les modalités exposées dans la première version provisoire, avec des hauteurs maximums de 6, 9, 18 et 25 étages

d'après les distances croissantes à partir de la ligne de lot jouxtant les secteurs résidentiels de faible hauteur. Échelle de hauteurs autorisées avec la profondeur des lots et des autorisations de hauteurs distinctes et clairement définies selon certaines marges de retrait et maximum défini de 82,5 mètres de hauteur (environ 25 étages).

Option 2 : Dispositions relatives à un plan angulaire pour prévoir des autorisations de hauteurs correspondant à la profondeur des lots, en autorisant des hauteurs comparables à celles de l'option 1, mais en offrant une plus grande souplesse dans la volumétrie de l'enveloppe définie par deux plans angulaires et un volume de bâtiment supplémentaire autorisé dans l'espace aménagé sous le plan de transition.

Le premier plan angulaire régleme la transition à moins de 30 mètres d'une ligne de lot jouxtant les secteurs résidentiels de faible hauteur, ce qui permet d'autoriser une hauteur maximum équivalant à 15 mètres, en plus de la marge de retrait prévue; le deuxième plan angulaire est positionné à une hauteur supérieure à la première et permet d'aménager des hauteurs maximums selon le régime des bâtiments de grande hauteur, soit l'équivalent de 30 mètres, en plus de la marge de retrait prévue. La hauteur maximum correspond donc continuellement à la profondeur du lot; cette approche permet d'aménager des bâtiments modestes et de grande hauteur sur les lots de taille intermédiaire et peut correspondre dans l'ensemble au maximum de 40 étages du Plan officiel sur les sites les plus profonds.

Une variante de l'option 2 conserve l'approche des « deux plans », mais établit les hauteurs par transect (soit une transition plus graduelle dans le transect du secteur de banlieue, ce qui donne lieu à des hauteurs maximums plus modestes. On pourrait ainsi répondre aux demandes portant sur l'adoption d'une stratégie de transition mieux adaptée au contexte, même si le personnel de la Ville est d'avis que le Plan officiel ne prévoit pas de promouvoir expressément une hiérarchie de hauteurs en fonction des transects.

Option 3 : Dispositions relatives au plan angulaire notées ci-dessus dans l'option 2 pour la transition dans la fourchette des immeubles de moyenne hauteur et des podiums à moins de 30 mètres des secteurs résidentiels de faible hauteur attenants. Hormis la zone de transition de 30 mètres régie par ce plan angulaire, une hauteur maximum clairement définie est destinée à permettre d'aménager la majorité des immeubles de grande hauteur « typiques », probablement dans la fourchette de 90 mètres (soit environ 27 étages).

Cette option reconnaît que la sensibilité à la hauteur et à la volumétrie est la plus forte dans les secteurs de faible hauteur attenants et proches et qu'après une transition suffisante en augmentant la distance, il n'y a guère de différence dans l'impact entre une tour de 20 étages et une tour de 25 étages (par exemple).

L'option 3 prévoit une hauteur et une volumétrie supérieures à celles de l'option 1 et est moins tributaire de la profondeur du lot que l'option 2 pour permettre de réaliser les grandes hauteurs médianes constatées dans le marché d'Ottawa.

Une variante de l'option 3 permet de conserver un régime de transition permettant d'aménager des bâtiments de moyenne hauteur ou des podiums à moins de 30 mètres d'un bâtiment de faible hauteur voisin, mais en prévoyant une hauteur maximum de 130 mètres (environ 40 étages) pour les tours, ce qui concorde avec la limite supérieure de la définition des bâtiments de grande hauteur dans le Plan officiel. Cette option permet d'éviter la question de l'attribution de la hauteur « appropriée » et consiste plutôt simplement à attribuer la hauteur maximum autorisable en vertu de la politique-cadre du Plan officiel sur les bâtiments « pouvant atteindre 40 étages ».

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

Le lecteur trouvera dans la pièce 1 les synthèses des commentaires déposés jusqu'au 11 septembre 2024.

Depuis le lancement, à la fin de mai, de la première version provisoire du Règlement, la page consacrée à la consultation sur ce projet a attiré près de 42 000 visites, et nous avons reçu plus de 600 commentaires et demandes de renseignements détaillés dans la boîte de réception des courriels de ce projet (NouveauZonage@ottawa.ca).

La séance d'information publique virtuelle du 20 juin 2024 réunissait plus de 325 résidents. Une série de huit assemblées de quartier virtuelles s'est déroulée durant tout l'été; les dernières assemblées ont eu lieu à la mi-septembre. Cinq ateliers en présentiel ont été organisés en septembre, octobre et novembre. Les documents du rapport sur « Ce que nous avons entendu » dans les ateliers en présentiel seront publiés au premier trimestre de 2025 sur la page du nouveau *Règlement de zonage* de la plateforme Participons Ottawa.

En outre, le personnel de la Ville continue de participer à des discussions avec des groupes de travail constitués de la Greater Ottawa Home Builders' Association (GOHBA) et de la Fédération des associations civiques d'Ottawa (FAC).

Les prochaines étapes

La deuxième version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* sera publiée en mars 2025. Suivant les réunions du Comité et du Conseil municipal au cours desquelles ils se saisiront de la deuxième version provisoire, le délai de 28 jours pour la diffusion publique officielle de la version provisoire du *Règlement de zonage* interviendra en avril et en mai 2025. Les consultations publiques se poursuivront durant tout le printemps et l'été 2025. La troisième version provisoire du *Règlement de zonage* sera publiée au quatrième trimestre de 2025. Le nouveau *Règlement de zonage* devrait être soumis à l'étude du Comité mixte et du Conseil municipal à la fin de 2025.

La troisième version provisoire du *Règlement de zonage* constituera la version définitive de ce règlement. La séance conjointe que tiendront, au quatrième trimestre de 2025, le Comité de la planification et du logement et le Comité de l'agriculture et des affaires rurales constituera la séance publique officielle pour la version provisoire du *Règlement de zonage*. Lorsque le Conseil municipal aura approuvé la version provisoire du *Règlement de zonage*, l'avis d'adoption de ce nouveau règlement sera publié et le délai d'appel de 20 jours commencera à courir. Pendant la période au cours de laquelle le nouveau *Règlement de zonage* fera éventuellement l'objet d'un appel, les dispositions les plus restrictives du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) et du nouveau *Règlement de zonage* produiront leurs effets.

Original signé par

Derrick Moodie

Directeur, Services de planification

c. c. Wendy Stephanson, directrice municipale

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

Membres du Comité de l'agriculture et des affaires rurales

PIÈCES JUSTIFICATIVES

1. Pièce 1 – Rapport sur « Ce que nous avons entendu » – Séances d'information publiques tenues jusqu'au 11 septembre 2024