Synthèse des consultations sur la première version provisoire

Les activités de consultation qui ont porté sur la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* ont suscité une importante participation du public et de vastes commentaires grâce aux nouvelles méthodes adoptées depuis que les dispositions de la première version provisoire ont été diffusées publiquement, le 31 mai 2024.

La page consacrée à ce projet sur la plateforme Participons Ottawa a permis de récolter 50 000 visites pendant les consultations qui ont porté sur la première version provisoire, ce qui donne un total de 80 000 visites pour toute la durée du projet. Pendant les consultations qui ont porté sur cette première version provisoire, plus de 2 300 personnes ont participé à des séances en présentiel et en virtuel, et le projet a fait l'objet de beaucoup plus que 800 commentaires et questions du public par courriel et en ligne. Le lecteur trouvera ci-après de l'information sur les commentaires exprimés sur ce projet.

Faisait partie des principales activités de consultation sur la première version provisoire, une séance portes ouvertes virtuelle tenue le 20 juin 2024 dans l'ensemble de la Ville et à laquelle ont participé 325 personnes. Le rapport sur « Ce que nous avons entendu » publié à l'issue de cette activité faisait partie du rapport sur l'information distribuée auparavant (IDA) de ce projet, déposé le 11 septembre 2024 auprès du Comité de la planification et du logement et reproduit dans l'appendice I de ce document.

En outre, cinq séances virtuelles ont eu lieu en juillet, août et septembre pour donner de l'information propre à chaque quartier sur les changements qu'on propose d'apporter au zonage. Le personnel a présenté une vue d'ensemble du Règlement proposé avant d'enchaîner avec les exposés propres aux différents quartiers, puis avec une période de questions. Le rapport sur « Ce que nous avons entendu » pour ces séances virtuelles a été déposé, avec le compte rendu du personnel pour le quatrième trimestre de 2024, le 4 décembre 2024 auprès du Comité de la planification et du logement; il est reproduit dans l'appendice III de ce document.

À l'automne, cinq ateliers en présentiel ont eu lieu sur tout le territoire de la Ville. Des maquettes d'information ont été présentées aux participants pour expliquer le projet et les principaux changements à apporter au *Règlement de zonage*. Dans ces ateliers, on a aménagé des stations consacrées à différents sujets, ce qui permettait aux participants de discuter de leurs inquiétudes avec les urbanistes de la Ville et avec les autres participants. Des membres de Jeunesse Ottawa ont prêté leur concours en inscrivant les participants et en prenant des notes. Pour de plus amples

renseignements sur ces ateliers en présentiel, le lecteur est invité à consulter l'appendice IV de ce document.

Dans la campagne de publicité, qui s'est déroulée de mai à octobre 2024, nous avons fait appel à des supports imprimés et en ligne, aux réseaux sociaux et à la publicité extérieure pour rejoindre un auditoire nombreux, pour mieux faire connaître le projet et pour encourager la participation. Pour de plus amples renseignements sur la campagne de publicité du projet, vous pouvez consulter l'appendice IV.

Grands thèmes

Le processus de consultation qui a porté sur la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* a mis au jour plusieurs grands thèmes pendant la durée des consultations publiques. Dans les secteurs résidentiels, les participants ont fait savoir qu'ils s'intéressaient à l'impact de la densification sur les espaces verts, sur les infrastructures et sur la qualité de vie dans son ensemble. Ils ont souvent évoqué des problèmes comme la pollution lumineuse et la pollution par le bruit, l'intimité et les valeurs foncières. Ils ont aussi invité la Ville à reconsidérer l'élimination proposée des distinctions entre certaines sous-zones et à se pencher sur le besoin en logements intermédiaires manquants dans les secteurs de banlieue; dans d'autres commentaires, les participants souhaitaient préserver le style et l'ambiance de leur collectivité, ce qui est important à leurs yeux.

Pour les zones polyvalentes, les commentaires ont mis en lumière plusieurs motifs d'inquiétude à propos des projets d'aménagement de grande densité. Les résidents qui habitent dans des logements de faible densité non loin des grands immeubles ont souvent exprimé des problèmes liés aux effets de l'ombre. Ils s'inquiétaient aussi des secteurs polyvalents dans les zones résidentielles locales, qui pourraient mener à l'effritement du caractère des quartiers et à l'augmentation de la congestion automobile. On a aussi exprimé des inquiétudes à propos de la possibilité que les projets d'aménagement de grande densité favorisent l'étalement urbain, en se répercutant sur la disponibilité des espaces verts et en menant à la surcharge des infrastructures. La pollution par le bruit causée par l'accroissement de l'activité dans les secteurs polyvalents et son impact sur l'intimité sont des thèmes qui ont eux aussi été couramment évoqués.

Le stationnement a été un autre thème important : les opinions étaient nuancées quant à l'élimination des ratios minimums de surfaces à consacrer au stationnement. Certains participants ont suggéré de mettre en œuvre des ratios maximums de stationnement et ont parlé de l'impact, sur la recharge des véhicules électriques, de la réduction du nombre de garages sur les terrains. On a aussi demandé d'autoriser plus de place pour les entrées de cour afin de garer plusieurs véhicules, surtout dans les secteurs moins bien desservis par les transports en commun.

On a insisté sur l'importance du paysagement végétalisé et de l'espace suffisant à consacrer à la croissance des arbres pour enrayer les incidences des dérèglements climatiques. Dans les zones rurales, les participants ont parlé de l'aménagement des terres agricoles et des terrains résidentiels de la zone rurale et ont suggéré d'autoriser la construction d'un plus grand nombre de logements secondaires sur les propriétés rurales. La consultation a aussi mis en lumière la nécessité de gérer efficacement les eaux pluviales : les participants ont fait des commentaires sur les exemptions prévues pour les grandes annexes et sur la nécessité de prendre les dispositions voulues pour les nouveaux aménagements.

Dans les commentaires généraux, il a aussi été question de promouvoir la mise au point d'une calculatrice de la densité, et on a suggéré d'améliorer la clarté du libellé du *Règlement de zonage*. Dans l'ensemble, les commentaires de la collectivité ont mis en évidence différents motifs d'intérêt et diverses priorités à propos du nouveau *Règlement de zonage*. La Ville entend se pencher sur ces thèmes et veiller à ce que le Règlement favorise la durabilité, l'inclusivité et la résilience des projets d'aménagement. Les avis exprimés dans ces commentaires viendront éclairer la prochaine version provisoire du *Règlement de zonage*, pour qu'elle cadre avec les besoins de la collectivité et les objectifs du Plan officiel.

Synthèse des principaux indicateurs

- **Points de contact**
    - **Courriels** : 850 commentaires et questions du public
    - **Séances** : Plus de 2 300 personnes ont participé aux différentes séances
- **Participons Ottawa** :
    - **Total des visites sur la plateforme Participons Ottawa** : 80 000
    - 640 abonnés à la plateforme Participons Ottawa
- **Activités de consultation**
    - **Séance portes ouvertes virtuelle pour l'ensemble de la Ville** : Une séance – 354 participants
    - **Séances virtuelles propres aux différents quartiers** : Cinq séances organisées pour les 24 quartiers
    - **Ateliers en présentiel** : Cinq séances

Groupes de travail et comités consultatifs

Groupe de conseillers parrains du nouveau Règlement de zonage

Le Groupe de conseillers parrains (GCP) du nouveau *Règlement de zonage* a été mis sur pied pour appuyer et promouvoir ce projet. Font partie du GCP pour le mandat 2022-2026 du Conseil, Jeff Leiper, Glen Gower, Laine Johnson, David Hill et Catherine Kitts, conseillers municipaux. Représentent la Ville, la directrice générale de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ainsi que les membres compétents de l'équipe du nouveau *Règlement de zonage*. Dans la période comprise entre juillet 2024 et février 2025, l'équipe se réunit à sept reprises avec le GCP pour faire le point sur les grands enjeux et sur les stratégies de la consultation publique.

Parmi les grands enjeux débattus, il a été question de ceux qui avaient déjà été soumis au Conseil municipal dans les rapports sur l'IDA déposés en septembre 2024 et en décembre 2025 auprès du Comité de la planification et du logement. Voici les autres enjeux qui ont été présentés au GCP :

- la hauteur maximum des bâtiments dans les zones de quartier (N1 et N2);
- la modélisation de la densité;
- la répartition des zones N3 et N4 sur la Carte de zonage;
- la transition de la hauteur des bâtiments;
- la consultation du public.

Groupe de travail de la FAC et de la GOHBA

De juin à décembre 2024, l'équipe du *Règlement de zonage* a participé à une série de consultations avec des représentants de la Fédération des associations civiques (FAC) et de la Greater Ottawa Home Builders' Association (GOHBA). Ces consultations ont essentiellement porté sur cinq grands thèmes : les dispositions relatives aux aménagements dans la zone rurale, aux aménagements dans la zone de banlieue, aux aménagements intercalaires, aux immeubles de grande hauteur, ainsi qu'aux carrefours et aux couloirs. Les principaux thèmes et les commentaires issus de ces discussions ont été intégrés dans la deuxième version provisoire du *Règlement de zonage*.

Dispositions relatives aux aménagements dans la zone rurale

Les discussions ont surtout porté sur les besoins exceptionnels des secteurs de la zone rurale, dont les autorisations commerciales, la superficie minimum des lots et les dimensions des entrées de cour. Les deux organismes qui font partie de ce groupe ont insisté pour dire qu'il fallait faire la différence entre les lots viabilisés et les lots non

viabilisés, ce qui a donné lieu aux précisions apportées dans la deuxième version provisoire. Les mises à jour apportées aux zones rurales visent à permettre de faciliter la consultation du Règlement, en remaniant et en consolidant les zones.

Dispositions relatives aux aménagements dans la zone de banlieue

Faisaient partie des grands enjeux, les contraintes des sites pour l'aménagement des immeubles d'habitation dans la zone de banlieue, par exemple les marges de retrait de la cour arrière, les impératifs du paysagement et les besoins en stationnement. La FAC comme la GOHBA étaient d'accord pour étendre les autorisations au stationnement communal. Les inquiétudes exprimées à propos des largeurs restrictives des entrées de cour ont conduit à des rajustements dans la deuxième version provisoire : on a établi à 50 % de la largeur des lots, pour les propriétés de la zone de banlieue, la largeur maximum des entrées de cour.

Dispositions relatives aux aménagements intercalaires

La FAC a attiré l'attention sur l'importance de la gestion des eaux pluviales, alors que la GOHBA a suggéré d'apporter des modifications aux besoins en stationnement dans les entrées de cour communes. La deuxième version provisoire du Règlement tient compte de ces avis, puisqu'on a remanié les besoins en aires de manœuvre en coup de bélier et qu'on a omis certaines mesures dans l'articulation des bâtiments.

Dispositions relatives aux immeubles de grande hauteur

Les consultations ont surtout porté sur les structures-cadres pour la transition de la hauteur pour les immeubles de grande hauteur voisins des secteurs de faible hauteur. La FAC a insisté sur l'adéquation des marges de retrait des cours arrière, alors que la GOHBA a livré des commentaires sur les impératifs communs de la hauteur et des points d'aménagement des tours. Ces discussions ont éclairé la structure-cadre de la transition de la hauteur dans la deuxième version provisoire.

Dispositions relatives aux carrefours et aux couloirs

Les séances de consultation ont permis de se pencher sur les motifs d'inquiétude à propos des profondeurs des lots qui limitent les hauteurs et les densités des bâtiments. La GOHBA a précisé qu'il fallait préserver les droits actuels d'aménagement. Les commentaires ont amené le personnel de la Ville à supprimer les exigences minimums de la hauteur du rez-de-chaussée dans certaines zones et à les réduire dans d'autres zones, ce qui donne plus de souplesse pour l'aménagement du rez-de-chaussée des bâtiments.

Groupe de travail des ambassadeurs

L'équipe du projet s'est réunie une deuxième fois avec le Groupe de travail des ambassadeurs, organisme représentant 11 communautés de l'équité et de l'inclusion traditionnellement sous-représentées et établies à l'origine pendant la consultation qui a

porté sur le nouveau Plan officiel. Ce groupe donne son avis au personnel des Services de planification et lui livre un éclairage sur les grands thèmes de l'équité dans la planification de l'aménagement du territoire. Pour la première version provisoire, les discussions avec les membres du Groupe ont surtout porté sur les collectivités rurales piétonnables et sur les inquiétudes relatives à la mobilité et à l'accessibilité.

Comité consultatif sur l'aménagement du territoire

Le personnel de la Ville a présenté un exposé au Comité consultatif sur l'aménagement du territoire (CCAT) le 17 décembre 2024. Le CCAT n'a pas déposé de commentaires officiels.

Rapport sur « Ce que nous avons entendu »

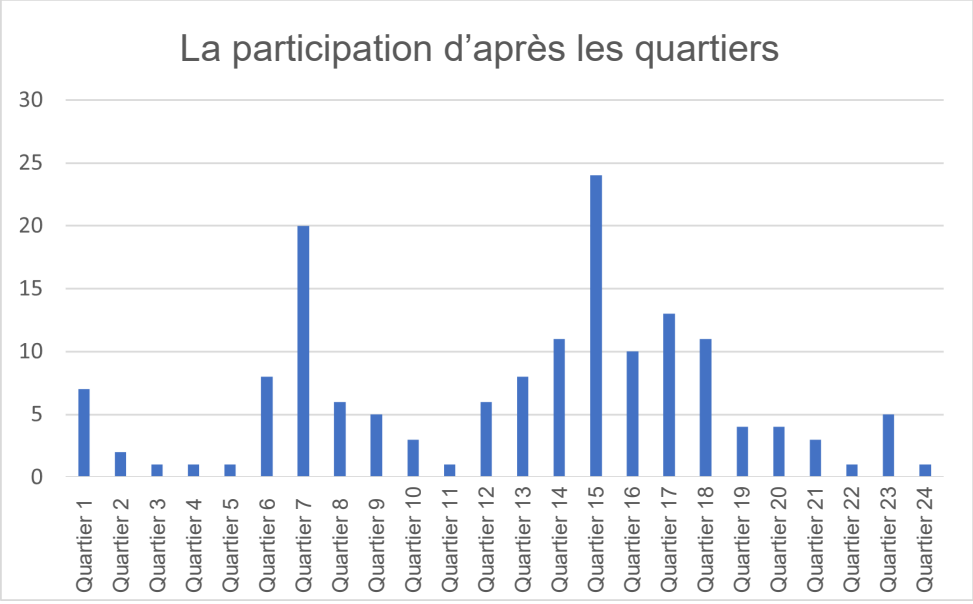
Pour lancer la consultation sur la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, nous avons tenu, le 20 juin 2024 de 18 h 30 à 20 h, une séance d'information virtuelle pour l'ensemble de la Ville. Dans cette séance, nous avons donné une vue d'ensemble des notions essentielles du règlement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

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

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

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

La participation d'après les quartiers :



Index – Thèmes des questions

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

1) Quartiers du quart d'heure

Commentaire :	La zone N5 autorise certains aménagements commerciaux limités, alors que les zones N1 à N4 ne les autorisent pas. La zone N4 prévoit une densité considérable, et si on n'autorise pas ces aménagements commerciaux limités, il se peut que ces secteurs ne réunissent pas les boutiques, cafés et restaurants locaux nécessaires pour permettre d'aménager les quartiers du quart d'heure.
Réponse :	On propose de consacrer la zone N5 aux immeubles de moyenne hauteur, alors que la zone N6 porterait sur les immeubles de grande hauteur. Les aménagements « conditionnels » non résidentiels autorisés pour les zones N5 et N6 viendraient remplacer et consolider les aménagements non résidentiels autorisés dans les sous-zones R5 de la version actuelle du *Règlement de zonage* (nº 2008-250) (destinées aux immeubles de moyenne et de grande hauteurs). Les autres zones de la version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* sont destinées à autoriser éventuellement les aménagements non résidentiels dans la désignation des quartiers. Le suffixe « -c », soit le « suffixe commercial des quartiers », de l'article 804 de la version provisoire du *Règlement de zonage* en est un exemple; ces dispositions s'appliqueraient à toutes les propriétés portant le suffixe « -c ».

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

Commentaire :	Quelle est la différence entre les couloirs de rues principales et les couloirs de transport en commun? Quelle est l'incidence de cette différence sur le zonage proposé et sur les autres politiques? Par exemple, tout le chemin Hazeldean est un couloir de rue principale, alors que seule une partie de ce chemin est un couloir de transport en commun.
Réponse :	Il est question de deux types de couloirs dans le Plan officiel : • Dans l'annexe C2, les couloirs de transport en commun se rapportent essentiellement aux circuits de transports en commun et aux rues dans lesquelles on devrait aménager des voies réservées aux autobus ou des infrastructures comparables. • Dans les annexes B1 à B8, la désignation des couloirs déterminera le type de zonage qui s'applique aux terrains. Même si on n'indique pas que certaines rues sont des couloirs prioritaires de transport en commun, on pourrait les désigner comme couloirs du point de vue de l'aménagement du territoire; autrement dit, elles seraient destinées à certains aménagements commerciaux et polyvalents. Les couloirs de transport en commun et les « couloirs de l'aménagement du territoire » se chevauchent souvent puisque l'objectif du Plan officiel (PO) consiste à faire concorder les travaux d'aménagement avec les infrastructures existantes et planifiées. Toutefois, du point de vue de l'interprétation des politiques, les hauteurs, les marges de retrait et les aménagements autorisés seront expressément liés à cette dernière notion.

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

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

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

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

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

2) Zones polyvalentes

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

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

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

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

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

Réponse :	Les politiques détaillées sur la hauteur maximum des bâtiments autorisée dans les désignations des carrefours et des couloirs de rues principales sont reproduites dans la section 5 du Plan officiel. Ces politiques varient en fonction du transect dans lequel se trouve le carrefour ou le couloir. Par exemple, dans le transect du secteur urbain intérieur, la hauteur maximum des bâtiments dans la désignation du carrefour peut atteindre 40 étages pour les secteurs situés dans un rayon d'au plus 300 mètres ou de 400 mètres à pied d'une station de transport en commun rapide existante ou planifiée. Pour les secteurs plus éloignés de la station de transport en commun, la hauteur maximum des bâtiments peut atteindre 40 étages dans les cas où la parcelle est suffisamment vaste pour permettre d'assurer la transition avec la forme bâtie et l'étagement dans la volumétrie. Le long des rues principales dans le transect du secteur urbain intérieur, les hauteurs permises des bâtiments s'établissent comme suit, sous réserve des transitions de hauteur, des marges de retrait et des plans angulaires : a) sur les sites donnant sur les segments de rue dont l'emprise (après avoir appliqué les exigences relatives à l'élargissement) est de 30 mètres ou plus selon les modalités de l'annexe C16 pour le contexte des rues planifiées, et dans les cas où la parcelle est suffisamment vaste pour permettre d'assurer la transition de la volumétrie de la forme bâtie : au moins deux étages et au plus la hauteur des grands immeubles (40 étages); b) sur les sites qui donnent sur des segments de rue dont la largeur de l'emprise est inférieure à 30 mètres : en règle générale, au plus neuf étages, sauf dans les cas où un plan secondaire ou une politique propre au secteur précise des hauteurs différentes; c) dans tous les cas : i) la hauteur des murs donnant directement sur une rue et la hauteur des podiums des bâtiments de grande hauteur, dans les cas où ils sont autorisés, doivent être proportionnées par rapport à la largeur de l'emprise contiguë et doivent cadrer avec les objectifs de la section portant sur l'esthétique urbaine de la forme bâtie des bâtiments de moyenne hauteur et de grande hauteur dans les politiques 7), 8) et 9) de la sous-section 4.6.6;

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

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

Réponse :	Les quartiers qui ont une plus grande densité et une population plus nombreuse sont généralement en mesure d'accueillir des commerces et des entreprises, qui peuvent offrir localement les services et les commodités non loin des quartiers où habitent les résidents, ce qui réduit la dépendance vis-à-vis des voitures particulières. Le Plan officiel introduit, dans les quartiers de toute la Ville, la désignation du couloir mineur. Le nouveau *Règlement de zonage* adopte une nouvelle zone (CM – Zone de couloir mineur) pour mettre en œuvre les politiques de la désignation du couloir mineur, en plus de prévoir de nouvelles autorisations pour les magasins de détail et les établissements de services nécessaires afin de répondre aux besoins quotidiens des résidents. On a provisoirement fait état, dans le nouveau *Règlement de zonage*, d'autres zones destinées à autoriser éventuellement les aménagements non résidentiels dans la désignation des quartiers. Les aménagements portant le suffixe « -c », soit le « suffixe commercial des quartiers », en sont un exemple : les dispositions afférentes sont précisées dans l'article 804 de la version provisoire du *Règlement de zonage* et s'appliqueraient à toutes les propriétés portant le suffixe « -c » à la fin de la désignation du zonage. La nouvelle zone NMU (Zone polyvalente de quartier) reprend un ensemble simplifié des zones actuelles LC (Zone de commerces locaux) et GM (Zone polyvalente générale). Ces zones, qui appartiennent à la désignation du quartier, regroupent des services et des établissements commerciaux qui répondent aux besoins quotidiens des résidents. Cette nouvelle zone fait l'objet de la partie 9 (Zones polyvalentes) ci-après. Les immeubles de moyenne hauteur et de grande hauteur qui portent la désignation de quartier et qui appartiennent à la zone N5, qui autorise les immeubles de moyenne hauteur de cinq à neuf étages, et à la zone N6, qui autorise les immeubles de grande hauteur de 10 étages et plus, pourront comprendre une série d'aménagements non résidentiels, à la condition de les limiter au rez-de-chaussée ou au sous-sol d'un bâtiment, par exemple les ateliers d'artiste, les banques, les centres communautaires, les garderies, les établissements d'enseignement, les cliniques, les entreprises de services personnels, les établissements de loisirs et d'athlétisme, les magasins de détail et les restaurants. La version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* étend les autorisations des entreprises à domicile, dont celles qui vendent des

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

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

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

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

3) Quartiers

Commentaire :	Le personnel a précisé au Comité de la planification et du logement que la Ville s'engage à respecter le principe de l'équité dans les quartiers prioritaires désignés dans le zonage, dans lesquels habitent les ménages à revenus moindres. Qu'a-t-on prévu, dans la version provisoire du *Règlement de zonage*, pour respecter cet engagement dans le zonage des quartiers?
Réponse :	Le nouveau *Règlement de zonage* permettra de promouvoir les politiques du Plan officiel sur les collectivités saines et inclusives à bien des points de vue : • Il permettra de faire évoluer dans l'ensemble la piétonnabilité des quartiers dans le secteur urbain et dans les villages. Le logement est essentiel à la promotion du sentiment de stabilité, de sécurité et de bien-être. • Il permettra de résoudre les problèmes de l'offre et de l'abordabilité du logement d'Ottawa en visant à étendre l'accès à un plus large éventail de types, de formes et de niveaux d'abordabilité du logement. Il s'agit entre autres du zonage qui permettra de construire un plus grand nombre de logements sur les lots, ainsi qu'un plus grand nombre de formes de logements, dont les immeubles à logements multiples, en sachant que de nombreux types de logements peuvent être compatibles. • Ce règlement servira à enrayer le « zonage en fonction des utilisateurs », qui est discriminatoire et dans lequel les règles du zonage ont pour effet d'exclure des collectivités les solutions de logements qui répondent aux besoins de certains groupes de personnes, par exemple les ménages dont les revenus sont faibles,

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

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

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

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

Commentaire :	A-t-on tenu compte de l'accès aux services commerciaux dans ces zones résidentielles de plus grande densité? A-t-on pensé à autoriser l'activité commerciale dans les zones N4, comme c'est le cas dans les zones N5? Pourquoi y a-t-il si peu de secteurs dans les zones N5?
Réponse :	Les aménagements « conditionnels » et non résidentiels autorisés pour les zones N5 et N6 sont destinés à remplacer et à consolider les autorisations d'aménagements non résidentiels comparables dont il est question dans les sous-zones R5 actuelles du *Règlement de zonage* (nº 2008-250), qui sont destinées aux immeubles de moyenne et de grande hauteurs. C'est pourquoi elles sont destinées à être utilisées dans les zones N5 de moyenne hauteur et N6 de grande hauteur. On a provisoirement fait état, dans le nouveau *Règlement de zonage*, d'autres zones destinées à autoriser éventuellement les aménagements non résidentiels dans la désignation des quartiers. Les aménagements portant le suffixe « -c », soit le « suffixe commercial des quartiers », en

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

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

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

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

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

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

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

	est aussi utile de noter qu'il en est également question dans les politiques du Plan officiel. Dans les cas où un immeuble d'habitations séparé et situé sur le même lot est viabilisé séparément, on définirait plutôt l'ensemble du lot comme un « complexe immobilier planifié », et le lot ainsi que les deux bâtiments seraient assujettis aux dispositions de la zone applicable (par exemple, si le lot appartient à la zone N1-N6 [zone de quartier] dans la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, il serait assujetti aux dispositions de la zone de quartier de l'article 801 à partir de la page 175), de même qu'aux dispositions relatives aux complexes immobiliers planifiés de l'article 703 de la version provisoire du *Règlement de zonage*, reproduites à la page 168 du texte provisoire.

Commentaire :	Les routes achalandées sont bruyantes, dangereuses et polluées. En refoulant sur les routes les plus achalandées les plus fortes densités de résidents, on discriminerait les résidents dont les revenus sont moindres. Propose-t-on d'éloigner les routes achalandées des zones résidentielles denses proposées?
Réponse :	Oui. L'objectif du nouveau *Règlement de zonage* consiste à zoner pour une plus grande densité et prévoir des formes abordables dans différents secteurs, au lieu de se contenter de le faire dans les alentours des grands pôles d'achalandage. S'agissant de la densification, les travaux portant sur le nouveau *Règlement de zonage* ont pour objectifs : • l'offre de la diversité et de l'abordabilité dans les choix de logements. Le PO prévoit « la diversité dans la taille des logements, dans leur densité et dans les options relatives à la durée de l'occupation dans les quartiers… pour offrir la plus vaste gamme de prix, de modalités d'occupation et de durées d'occupation possible » (politique 1) de la sous-section 4.2.1); • la réponse à la demande d'intensification dans les quartiers. Les cibles de densité exigeront un zonage pour permettre une variété de types de logements de plain-pied (y compris dans les zones R1 et R2) (politique 12) et tableau 3b de la sous-section 3.2);

	• l'octroi de permissions pour les logements « manquants du milieu » d'immeubles intercalaires de faible hauteur (allant généralement jusqu'à 12 unités) dans les zones touchées par la surzone évolutive (politique 1) de la sous-section 5.6.1 et politique 4) b) de la sous-section 6.3.1). La crise climatique et la crise du logement sont les facteurs essentiels du nouveau zonage des quartiers. Voilà pourquoi le Plan officiel prévoit directement que le zonage doit permettre d'aménager de plus grandes densités et plus d'immeubles à logements multiples, en plus de répartir cette densité pour veiller à ce que les quartiers soient sains, complets, piétonnables et adaptés aux transports en commun. Les terrains qui appartiennent actuellement aux zones R1, R2 ou R3 seront généralement zonés pour permettre d'aménager des densités égales ou supérieures à celles qui sont permises à l'heure actuelle, d'après leur contexte urbain.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Commentaire :	La Ville a-t-elle pensé à autoriser la construction de plein droit d'immeubles d'habitation d'au plus quatre étages conformément à la recommandation du Groupe de travail du gouvernement provincial? En somme, quel est le lien entre nos engagements dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements du gouvernement fédéral et le nouveau *Règlement de zonage*?
Réponse :	La *Loi sur l'aménagement du territoire*, dans sa version modifiée par le projet de loi 23 en 2022, oblige les municipalités de l'Ontario à autoriser la construction d'au moins trois logements sur un lot résidentiel viabilisé. Cette obligation produit déjà ses effets dans la version actuelle du *Règlement de zonage*. Dans la version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, on propose d'autoriser au moins quatre logements sur chaque lot, conformément aux changements apportés à la *Loi sur l'aménagement du territoire* ainsi qu'aux engagements de la Ville dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements de la SCHL. Pour connaître les dispositions qu'on propose d'adopter à ce sujet dans le nouveau *Règlement de zonage*, nous suggérons de consulter les articles suivants dans la première version provisoire du Règlement : • **Article 801** – Zones de quartier 1 à 6 (N1-N6), sous-alinéas (5) (e) (i), (iii) et (iv) – Nouvelles dispositions pour s'assurer qu'au moins quatre logements sont autorisés sur une parcelle d'un terrain résidentiel de la zone urbaine au sens défini dans la *Loi sur l'aménagement du territoire*, même si les calculs de densité contredisent ce principe. • **Article 701** – Annexes résidentielles, paragraphe (1) – Extrait de l'alinéa 133 (1) (a) et du paragraphe 133 (3) de la version actuelle du *Règlement de zonage*; nous avons apporté des modifications pour tenir compte du fait que toutes les zones N1 à N6 entièrement viabilisées permettront d'aménager quatre logements sur un lot; on pourra aménager, selon la configuration adoptée, quatre logements dans le bâtiment principal ou trois logements dans le bâtiment principal et un logement dans une annexe résidentielle. • **Article 709** – Logements surdimensionnés, paragraphe (1) – Article révisé d'après l'article 54 de la version actuelle du

	Règlement de zonage, dans les cas où à l'origine, l'intention consistait à autoriser de plein droit des logements surdimensionnés seulement dans les maisons individuelles et dans les cas où l'on autorise un maximum de huit chambres à coucher dans un logement surdimensionné. Puisqu'on propose d'autoriser quatre habitations sur le même lot résidentiel entièrement viabilisé, le nombre maximum cumulatif de chambres à coucher envisagé sur un lot qui comprend un logement surdimensionné est de 16 (soit quatre habitations standards de quatre chambres à coucher).

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

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

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

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

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

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

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

Commentaire :	À l'heure actuelle, la largeur minimum du lot se mesure à partir du mur avant du bâtiment, et non à partir de la limite avant de la propriété. S'agirait-il également du point de la nouvelle mesure proposée (15 mètres) pour le nouveau *Règlement de zonage*? En ce qui concerne l'élargissement des entrées de cour, si le lot respecte la marge de retrait minimum de 15 mètres entre la limite avant de la propriété et le devant du bâtiment principal, est-ce à dire qu'on peut élargir l'entrée de cour à ce point et qu'on peut garer les voitures côte à côte?
Réponse :	L'article 199 de la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* définit comme suit la largeur du lot : « La largeur du lot s'entend de la distance horizontale entre les lignes de lot latérales, mesurée à angle droit par rapport à la profondeur du lot depuis un point qui correspond aux exigences relatives à la marge de retrait de cour avant dans la zone principale. » En outre, si on propose d'attribuer la zone de quartier au lot en question, il faut savoir que l'**article 803** de la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* (pages 182, 183 et 184) prévoit des obligations qui s'appliqueraient dans le paysagement des cours avant. Si le lot en question fait 15 mètres de largeur, il faut prévoir d'aménager 40 % de la cour avant sous forme de zone paysagée végétalisée contiguë.

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

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

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

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

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

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

4) Stationnement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) Arbres

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

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

6) Zones rurales

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

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

7) Plans secondaires

Commentaire :	Quand reverra-t-on les exceptions propres aux sites?
Réponse :	Les exceptions sont actuellement extraites de la version actuelle du *Règlement de zonage* (nº 2008-250). Le personnel de la Ville est en train de revoir ces exceptions dans le cadre des travaux portant sur la deuxième version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*. C'est pourquoi ces exceptions pourraient être modifiées dans les 18 prochains mois, puisque le nouveau *Règlement de zonage* sera soumis au Conseil municipal pour être adopté au quatrième trimestre de 2025.

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

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

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

8) Énergie

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

	Le personnel travaille actuellement à la préparation d'un rapport portant expressément sur un type de ressources en énergie distribuées appelé « système de stockage de l'énergie dans les batteries ». Ce rapport devrait être déposé à l'automne. Si vous souhaitez vous inscrire dans la liste des destinataires de ce rapport, veuillez nous adresser un courriel (NouveauZonage@ottawa.ca). Nous attendons de nouvelles directives du gouvernement provincial avant de mettre au point le calendrier du zonage des autres types d'énergies comme l'énergie solaire et l'énergie éolienne. La question est donc toujours à l'étude. Source : fortresspower.com.

9) Plaines inondables

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

	Puisque le Plan officiel prévoit des politiques visant à limiter les travaux d'aménagement dans la zone inondable, la version actuelle du *Règlement de zonage* (nº 2008-250) et la version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* prévoient toutes deux des dispositions destinées à interdire la construction neuve et à limiter la taille des annexes des bâtiments existants. La cartographie exacte des zones inondables est essentielle pour veiller à interdire les travaux d'aménagement dans les zones inondables à période de retour de 100 ans et pour réparer les plans d'intervention en cas d'urgence des municipalités à l'intention des collectivités. Pour s'assurer que la cartographie des zones inondables dans le *Règlement de zonage* est à jour et exacte, on mène depuis 2014 un programme de mises à jour continuelles en partenariat avec les trois offices de protection de la nature compétents sur le territoire de la Ville. On prévoit de continuer d'apporter ces mises à jour dans le nouveau *Règlement de zonage* lorsque les nouvelles cartes seront publiées.

Commentaire :	Que fait-on des plaines inondables dans le zonage des quartiers?
Réponse :	Comme dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (nº 2008-250), la version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* interdit l'aménagement des lots vacants situés dans les plaines inondables. Pour les propriétés qui ont été aménagées avant qu'on interdise de le faire grâce au zonage, par exemple dans les quartiers historiques, il est permis de construire de petites annexes sur les propriétés existantes. Les propriétés de la zone de quartier qui ne font pas partie des plaines inondables n'ont pas été surzonées pour permettre d'en accroître la densité.

10) Autres sujets

Commentaire :	Reverra-t-on les **exceptions propres aux sites**?
Réponse :	À l'heure actuelle, les exceptions sont extraites de la version actuelle du *Règlement de zonage* (nº 2008-250). Le personnel est en train de revoir les exceptions dans le cadre des travaux portant sur la version provisoire 2 du nouveau *Règlement de zonage*. C'est pourquoi les exceptions pourraient être appelées à être modifiées dans les 18 prochains mois, puisque le nouveau *Règlement de zonage* sera soumis au Conseil municipal pour être adopté au quatrième trimestre de 2025.

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

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

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

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

Commentaire :	A-t-on prévu un processus selon lequel les promoteurs pourront demander d'apporter des **modifications au *Règlement de zonage*** et des **modifications au Plan officiel**?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Index

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

Vue d'ensemble des thèmes

1) Zones de quartier

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Densification	▪ Il se pourrait qu'il n'y ait pas assez d'espaces verts dans la densification des quartiers pour réguler la température de la ville et favoriser le bien-être des habitants. ▪ On s'inquiète de la prépondérance des infrastructures existantes. ▪ On s'inquiète de la pollution lumineuse, de la pollution sonore, de l'intimité, de l'ambiance, du caractère et de la qualité de vie dans l'ensemble. ▪ On lance une mise en garde contre les inconvénients généraux causés dans les quartiers par l'augmentation du nombre de chantiers de construction. ▪ On s'inquiète de l'augmentation de la criminalité et de la réduction de la cohésion des quartiers après leur densification. ▪ La valeur des propriétés projetée est en baisse à cause du fractionnement des lots dans les environs. ▪ Grande densification sans plan secondaire ni justification des propositions de zonage pour favoriser l'aménagement des services communautaires nécessaires, ce qui mènera probablement à une rénoviction massive des résidents dans les prochaines années. ▪ On demande de reconsidérer l'élimination proposée des distinctions entre les sous-zones R4UA, R4UB, R4UC et R4UD dans la nouvelle zone proposée N4. On souhaite ainsi assurer l'équité et la densification voulue, surtout si l'on tient compte du doublement récent de la densité dans la zone R4 actuelle dans le cadre de l'examen de cette zone.

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Logements intermédiaires manquants	▪ On insiste sur la nécessité de construire les logements intermédiaires manquants dans les quartiers de banlieue. Parce qu'il n'y a pas de zonage favorisant l'aménagement de logements intermédiaires manquants, les personnes âgées ne pourront sans doute pas vieillir chez elles, les logements deviendront encore plus inabordables, et les quartiers de banlieue continueront d'être tributaires de la voiture, ce qui donnera lieu à des coûts de transport élevés. L'étalement urbain s'aggravera parce que la seule option qui permettra aux résidents d'habiter dans une zone dense consistera à trouver des logements dans les tours d'habitation de 30 étages et plus non loin des carrefours de transport en commun. ▪ On suggère d'autoriser un minimum de quatre étages sur tout le territoire de la ville afin de prévoir des espaces plus habitables et d'augmenter le nombre de logements offerts. ▪ Le doublage de la densité éliminera probablement tous les logements de taille familiale partout dans les quartiers, ce qui est probablement le résultat auquel il faut s'attendre dans les nouveaux projets d'aménagement. ▪ Les changements apportés pour autoriser des immeubles de plus grande hauteur pourraient avoir pour effet d'éliminer les immeubles d'appartements sans ascenseur abordables (logements intermédiaires manquants), ce qui permettrait probablement de remplacer les complexes immobiliers (CI) actuels, qui sont abordables dans une certaine mesure pour de nombreux résidents.
Surzone des quartiers évolutifs	▪ Dans certains cas, la surzone des quartiers évolutifs (SUE) paraît s'étendre trop loin dans les zones de quartier, ce qui est inquiétant. ▪ Dans plusieurs cas, il semble que les quartiers qui font partie du même transect soient exemptés du nouveau zonage des couloirs mineurs, alors que les quartiers plus défavorisés portent tout le poids des changements apportés aux couloirs mineurs. ▪ On s'inquiète de constater que le nouveau zonage des rues principales concourra énormément à augmenter la densité, ce qui pèsera lourdement sur les besoins en services communautaires comme les parcs, pour lesquels il n'y a pas de plans.

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Normes relatives à la forme bâtie des quartiers (marges de retrait, hauteur, normes d'esthétique et obligations relatives aux cours-jardins)	▪ On lance une mise en garde parce qu'il est difficile de densifier les quartiers en adoptant des restrictions de hauteur, en dimensionnant les lots et en imposant des marges de retrait minimums : il n'y aura quasiment aucun changement important dans les secteurs de banlieue. ▪ Les marges de retrait proposées dans les cours avant devraient généralement concorder avec les habitudes existantes relatives à ces marges. ▪ On s'inquiète de la largeur minimum excessive et obligatoire des lots (18 mètres) pour la sous-zone de quartier E. ▪ On s'inquiète de constater que les marges de retrait proposées pour les cours latérales ne seront pas suffisantes pour assurer un ensoleillement adéquat et une ambiance d'intimité pour les occupants et les immeubles d'habitation voisins. ▪ Il faut adopter des directives mieux adaptées ou plus mesurables afin de protéger le domaine semi-privé des cours arrière des immeubles d'habitation. ▪ Les différentes entrées aménagées sur les murs ou les façades avant des bâtiments pourraient nuire au paysage urbain ou à la physionomie des quartiers, ce qui est inquiétant.
Normes fonctionnelles des sites des quartiers	▪ Paragraphe 11 de l'article 803 : Tâcher de garder le parcours fonctionnel minimum de déplacement de 1,2 mètre, sans la largeur de 0,9 mètre (autorisée pour une distance pouvant atteindre 0,6 mètre) pour le passage obligé, ce qui pourrait causer des problèmes lorsqu'il s'agit de transporter les déchets jusqu'à la rue, surtout en hiver. ▪ On demande de prévoir une zone désignée pour déposer les déchets à ramasser de manière à ne pas bloquer le trottoir et d'éviter que de grosses bennes à rebuts encombrent la chaussée pendant plusieurs jours.

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Commentaires à propos de certains secteurs	▪ On demande de ne pas désigner la rue Lyon dans le centre-ville (entre la rue Lisgar et l'intersection de l'avenue Arlington et de la rue Catherine) pour en faire une route collectrice secondaire, puisqu'il s'agit d'une rue résidentielle qui traverse une zone patrimoniale. ▪ On demande d'indiquer, dans le nouveau *Règlement de zonage*, que le parc Dundonald est une zone patrimoniale. ▪ On s'inquiète de la densification exceptionnelle proposée dans Vanier en raison du surzonage des rues principales et des couloirs mineurs. La cible proposée de 60 à 80 logements par hectare (LPH) pour les transects du secteur intérieur sera essentiellement portée par un secteur dans lequel il y aura beaucoup moins de place pour les parcs et les espaces verts et dans lequel le revenu médian est inférieur.
Libellé du *règlement municipal*	▪ On demande de mettre au point le libellé proposé à propos de l'interdiction d'aménager quatre logements de chaque côté d'un lot fractionné, afin de préciser l'intention de la version provisoire 1 du Règlement et d'éviter de mal l'interpréter. ▪ On suggère de mentionner, dans la définition du terme « bâtiment d'habitation », les aménagements standards comme les maisons unifamiliales, les duplex, les habitations jumelées et les immeubles d'appartements, entre autres, afin d'aider le public à savoir ce qui est autorisé pour les terrains destinés à l'habitation. Le Plan officiel décourage effectivement cette typologie; il faut toutefois adopter de meilleures directives.

2) Zones polyvalentes

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Aménagements	▪ Il faut imposer des distances de séparation entre les refuges et les aménagements vulnérables (écoles, garderies et résidences). ▪ On demande de reconsidérer le nombre maximum de chambres dans les immeubles (24). Ce chiffre est très important.
Densité	▪ On s'inquiète de constater qu'en encourageant les projets d'aménagement de grande densité dans le périmètre de la ville, on pourrait refouler les pressions exercées par la promotion immobilière dans les secteurs environnants, ce qui donne lieu à l'étalement urbain, à des problèmes environnementaux et à des tensions sur les ressources. ▪ On favorise la densité dans les alentours des carrefours de transport en commun, ainsi qu'un zonage plus polyvalent.
Marges de retrait	▪ Les autorisations portant sur les marges de retrait des cours avant sont fondées uniquement sur les règlements des zones sous-jacentes. On a supprimé le calcul de la moyenne des marges de retrait des cours avant. On se demande s'il n'y aura très vraisemblablement pas de place pour des arbres matures viables dans les cours avant, ou encore pour la possibilité de maintenir un semblant de caractère du paysage urbain. ▪ On s'inquiète de constater qu'une marge de retrait maximum des cours donnant sur des rues qui ne sont pas des artères principales dans les lots d'angle pourrait créer un conflit avec les politiques sur l'affectation des terrains à la création de parcs se rapportant à la façade minimum, puisqu'il se peut qu'on doive implanter les immeubles plus loin par rapport à une ligne de lot extérieure afin de permettre d'aménager les terrains à vocation de parc. ▪ On demande de lier les marges de retrait maximums des rues principales à la ligne de lot jouxtant la rue principale désignée, et non aux deux lignes de lot extérieures dans les lots d'angle. On pourra ainsi s'assurer qu'on dispose de la marge de manœuvre voulue pour la conception et l'aménagement des bâtiments sur les lots profonds. On ne devrait pas obliger un deuxième bâtiment donnant sur une ligne de lot de rue secondaire à respecter la même norme qu'un bâtiment donnant sur une rue principale.

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Hauteur	▪ La hauteur maximum de 30 mètres pour les bâtiments est trop élevée pour un couloir mineur. Il semble manquer un plan angulaire de 45 degrés ou les marges de retrait obligatoires. ▪ On s'inquiète des projets d'aménagement des bâtiments de grande hauteur non loin des zones résidentielles, qui pourraient avoir des incidences sur la viabilité des panneaux solaires. ▪ On met en garde contre les autorisations de hauteur fondées sur le « niveau du sol » plutôt que sur le « niveau moyen du sol existant », ce qui permet de manipuler ou de hausser le « niveau du sol » dans les environs des bâtiments et ainsi d'augmenter la hauteur des immeubles.
Enclaves de services privés	▪ On demande de prévoir une zone exclusive qui comprendrait les 16 secteurs indiqués dans l'appendice 9 (Enclaves de services privés dans le secteur urbain) afin de corriger les problèmes propres à ces secteurs.

3) Stationnement

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Nombre minimum de places de stationnement	▪ La réduction du nombre minimum de places de stationnement peut causer une pénurie de places et augmenter la congestion automobile. ▪ On recommande de tenir compte du nombre de résidents qui ont besoin de voitures, surtout ceux qui ont des familles et durant l'hiver ou la saison des pluies, ou encore pour transporter les grosses emplettes d'épicerie, par exemple. ▪ On est d'accord pour supprimer le nombre minimum de places de stationnement. ▪ On suggère d'imposer un nombre minimum de places de stationnement dans les secteurs situés à l'extérieur du cœur urbain.

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Nombre maximum de places de stationnement	▪ On lance une mise en garde contre les ratios maximums de surface à consacrer au stationnement, qui ne tiennent pas compte des résidents qui doivent avoir deux ou trois voitures dans leur ménage, surtout dans les secteurs de banlieue et dans la zone rurale. ▪ Il est souhaitable de modifier les dispositions du paragraphe 602 (4) pour préciser que le tableau 602 produit ses effets, mais que le nombre maximum de places de stationnement autorisées n'est pas inférieur à deux. Ainsi, il y aurait un maximum de deux places pour les habitations unifamiliales ou les duplex sur des lots comparables, trois places pour les triplex et quatre pour les quadruplex, entre autres. ▪ On s'inquiète de constater qu'on ne semble pas prévoir, dans les carrefours, un nombre maximum de places de stationnement inférieur au nombre de la zone N.
Garages et abris d'auto	▪ On s'inquiète puisque si on réduit le nombre de garages de stationnement sur les sites, il y aura un effet sur les économies dans la recharge des batteries des véhicules électriques pendant les mois de l'hiver. ▪ On fait valoir qu'autoriser les garages en sac de plastique temporaires (abris d'auto) n'importe où dans la cour avant des bâtiments d'habitation est inapproprié du point de vue de la qualité de l'esthétique urbaine, sans égard à la marge de retrait par rapport à la rue.
Stationnement des vélos	▪ On demande d'imposer un minimum de deux places de stationnement par logement pour les vélos dans les cas où il y a peu de places de stationnement prévues ou lorsqu'il n'y en a pas du tout.

4) Entrées de cour

Entrées de cour	▪ On demande d'accroître les options pour augmenter l'espace des entrées de cour afin de permettre d'atteindre des objectifs dans l'accroissement des déplacements dans les transports en commun. ▪ On suggère d'autoriser le stationnement des caravanes dans les entrées de cour à la condition qu'il y ait suffisamment de place et qu'il y ait une marge de 0,6 mètre par rapport à la route. Les entrées de cour doubles permettent de garer facilement une caravane. Les cours latérales et les cours arrière ne sont pas viables pour la plupart des résidents, surtout parce qu'elles sont de plus en plus petites ou qu'on les élimine entièrement. ▪ On souhaite faire interdire les entrées de cour devant les habitations pour les lots dans lesquels il y a une voie de circulation arrière. (Il ne faut pas seulement interdire le stationnement dans les cours avant.) Toutes les nouvelles entrées de cour devraient être dotées d'un moyen d'accès à partir de la voie de circulation arrière.

5) Arbres

Arbres	▪ On demande d'apporter des précisions sur les moyens d'augmenter les exigences des règlements pour le paysagement végétalisé afin de prévoir de la place pour les arbres. ▪ On souligne l'importance d'obliger à aménager un espace suffisant pour assurer la prospérité du couvert forestier dans la cour arrière de chaque lot. ▪ Il ne faudrait pas réduire les marges de retrait des cours arrière pour les porter de 30 % à 25 %. Les ouvrages en saillie dans les cours arrière sont également autorisés, au même titre que les structures accessoires. Dans l'ensemble, il se pourrait que l'espace ne favorise pas la croissance des arbres.

6) Zones rurales

Zones rurales	▪ On s'inquiète de constater que les terrains des zones AG et RR ne sont pas judicieusement utilisés, puisqu'ils ne servent pas à l'agriculture ou qu'on n'autorise pas de les aménager pour des immeubles d'habitation (de plus grande densité). ▪ On suggère d'autoriser l'aménagement de plus d'une habitation secondaire dans les propriétés de la zone rurale qui ne sont pas raccordées aux services de la Ville, mais qui sont dotées d'un réseau adéquat d'aqueduc et de fosses septiques.

7) Gestion des eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales	▪ Dans l'article 201 (Adéquation de la viabilisation et de la gestion des eaux pluviales), à la page 68 : dans l'exemption b), on précise que tous les aménagements de moins de 55 mètres carrés sont exemptés dans toutes les zones. Il s'agit d'une addition très importante.

8) Consultation publique

Consultation publique	▪ On est d'accord pour mettre au point une calculatrice de la densité. ▪ On suggère de transformer l'équation du calcul de la densité afin de résoudre le problème du nombre maximum de logements autorisé sur un lot afin d'éviter la confusion. ▪ Le vocabulaire politique permet difficilement de connaître les incidences des changements apportés dans la première version provisoire du Règlement. ▪ Il n'y a pas suffisamment de précisions à propos des aménagements non résidentiels dans les quartiers.

Questions – Grands thèmes

Question :	Quelle serait l'incidence de cette version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* sur le nombre maximum d'entrées de cour autorisé?
Réponse :	Les exigences relatives à l'aménagement des entrées de cour dans les zones N1 à N4 se trouvent dans l'article 606 (Accès à un nombre de places de stationnement compris entre une et trois) du règlement municipal, surtout dans le tableau 606, qui se trouve dans les pages 145 à 147 de la première version provisoire du *Règlement de zonage*. (https://engage.ottawa.ca/28126/widgets/119508/documents/133758). Les largeurs maximums des entrées de cour sont calculées d'après la largeur des lots, et non en fonction d'une sous-zone spécifique dans les zones N1 à N4. La version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* autorise les entrées de cours doubles uniquement sur les lots de plus de 15 mètres de largeur : cette autorisation vise à s'assurer que les entrées de cours n'occupent pas une superficie importante des cours-jardins et que l'on conserve suffisamment de place pour permettre d'aménager des zones perméables, un paysagement et de conserver ou de faire pousser des arbres donnant sur les rues. Les exigences relatives au stationnement dans les cours avant sont reproduites dans l'article 604 (Localisation des places de stationnement) de la version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, dans les pages 141 à 143 de la première version provisoire dont le lien est reproduit ci-dessus.

Question :	En raison des autres dispositions techniques (études de l'ombrage) et de la possibilité que la collectivité s'oppose au processus d'approbation du plan d'implantation, les mesures adoptées pour réaliser des projets intercalaires de quatre étages dans la zone N4B représente-t-elle une forme de densification moins probable?

Réponse :	Voici ce que disent les politiques du Plan officiel pour la surzone des quartiers évolutifs dans l'orientation du nouveau *Règlement de zonage* : « L'envergure du projet permet de savoir s'il faut réglementer le plan d'implantation. Puisque la réglementation de ce plan n'est pas obligatoire pour les projets d'aménagement de 10 logements ou moins, on encourage ainsi effectivement à respecter ce seuil dans les projets d'aménagement. » Dans le cadre du mandat actuel de l'analyse des effets de l'ombre, les études de l'ombrage ne sont obligatoires que pour les modifications du *Règlement de zonage* qui s'appliquent aux projets d'aménagement de cinq étages ou plus dans la Ceinture de verdure ou de trois étages ou plus hors de la Ceinture de verdure.

Question :	Le nouveau *Règlement de zonage* et sa surzone des quartiers auront-ils surtout pour effet de transformer les quartiers de la zone R3 comme le Glebe en zone de travaux d'aménagement intercalaire majeurs comme on peut le constater dans Westboro et dans la Côte-de-Sable?
Réponse :	On réaménage en moyenne chaque année approximativement 0,5 % des propriétés sur tout le territoire de la ville; or, ce pourcentage peut varier considérablement selon le quartier. Même si le nouveau *Règlement de zonage* augmente les autorisations, il est difficile de prédire l'envergure et la nature des travaux d'aménagement qui se dérouleront effectivement, et rien ne garantit non plus que les aménagements intercalaires seront nécessairement plus denses que ceux qu'ils remplacent. Le *Règlement de zonage* permet de gérer la forme bâtie et la fonction des nouveaux projets d'aménagement pour s'assurer qu'elles sont adaptées au contexte, comme l'indique le Plan officiel pour la désignation des quartiers.

Question :	Dans quel document puis-je trouver de l'information sur la forme bâtie autorisée dans la zone N4B (soit les immeubles d'appartements de faible hauteur et les logements superposés en rangée, entre autres)? S'agit-il de la même forme bâtie que celle que prévoit la zone R4UD actuelle?

Réponse :	On propose d'adopter une approche d'après la forme dans le nouveau *Règlement de zonage*. Cette approche réglemente la densité dans certaines zones, la taille des bâtiments, leur volumétrie et les marges de retrait, sans toutefois reprendre les typologies de l'actuel *Règlement de zonage* (nº 2008-250). Les normes propres à la zone N4B se trouvent dans la section des zones de quartier, à l'article 801. Essentiellement, le tableau 801A porte sur les normes de hauteur et de densité maximums pour la zone principale N4, et le tableau 801B porte sur les normes de largeur de lot et de marge de retrait des cours minimums pour la sous-zone B. Les dispositions des Normes relatives à la forme bâtie des quartiers se trouvent dans l'article 802, et les Normes fonctionnelles des sites des quartiers sont reproduites dans l'article 803.

Question :	Pourriez-vous me faire savoir si la Ville propose d'adopter de nouveaux ratios maximums de surface à consacrer au stationnement pour les pôles d'emploi comme les établissements manufacturiers et les entrepôts?
Réponse :	Les ratios maximums de surface à consacrer au stationnement se trouvent dans l'article 602.

Question :	Ai-je raison de conclure que d'après le paragraphe 3 de l'article 612, je peux maintenant garer ma caravane récréative (quelle qu'en soit la longueur) dans mon entrée de cour (quartier 6, Stittsville, code de zone N3B) à la condition de pouvoir toujours garer mon véhicule principal dans mon entrée de cour ou dans mon garage? Le libellé du paragraphe 3 est ambigu dans ses modalités d'application par rapport au tableau 612A. Pourriez-vous me donner des précisions? Je n'ai pas d'entrée de cour double qui me permette de garer facilement ma caravane récréative, et je peux toujours garer facilement mon véhicule principal dans mon entrée de cour ou dans mon garage.

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

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

Question :	Pourriez-vous confirmer que mon interprétation est exacte? Si une structure de bâtiment existante n'est pas conforme aux nouveaux règlements d'application sur les marges de retrait, nous pouvons toujours la modifier ou la réparer; toutefois, si cette structure est démantelée, il faut alors respecter les nouveaux règlements d'application sur les marges de retrait pour les nouveaux ouvrages éventuels.
Réponse :	S'il existe déjà une structure sur un lot conforme au *Règlement de zonage* (nº 2008-250), mais qu'après l'adoption du nouveau *Règlement de zonage* à la fin de 2025, elle n'est pas conforme aux nouveaux règlements d'application sur le zonage, on jugerait que le bâtiment n'est pas conforme à la loi.

Question :	Pourriez-vous nous parler de la méthodologie à laquelle vous avez fait appel pour déterminer les rues qui porteraient la désignation de « couloir mineur »?
Réponse :	La désignation de « couloir mineur » a été adoptée dans le cadre du processus d'examen du Plan officiel, mené avant l'examen et la rédaction du nouveau *Règlement de zonage*. Le Plan officiel de la Ville a été adopté et est entré en vigueur à la fin de l'automne 2022. Les politiques du Plan officiel pour les couloirs mineurs sont reproduites dans la sous-section 6.2 du Plan officiel (https://documents.ottawa.ca/sites/documents/files/section6_op_fr.pdf). La zone de couloir mineur (CM) et ses sous-zones mettent en œuvre les politiques de la sous-section 6.2 du Plan officiel se rapportant aux couloirs mineurs. La zone CM remplacera environ 23 zones mères différentes et 131 sous-zones le long des 78 couloirs mineurs désignés. Toutefois, cette zone reprendra les aménagements autorisés. Dans bien des cas, on a augmenté le nombre d'aménagements autorisés sur un lot. Pour l'analyse complémentaire de la zone de couloir mineur, veuillez consulter les pages 82 et 83 du rapport qui a été soumis au Comité mixte le 29 avril 2024 (https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=178598).

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

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

Réponse :	En bref, la réponse est oui. Nous attendons toujours d'adopter les dispositions propres à la production de l'énergie renouvelable. La page dont vous parlez dans votre courriel sur les infrastructures de services publics (article 213) ne s'applique pas à la production de l'énergie renouvelable. L'an dernier, dans une modification apportée à son initiative au *Règlement de zonage*, la Ville a ajouté dans ce règlement une nouvelle vocation foncière, soit l'« infrastructure de production de l'énergie renouvelable »; or, cette vocation ne faisait pas partie des aménagements autorisés dans les différentes zones. Autrement dit, le Conseil municipal doit approuver les modifications à apporter au *Règlement de zonage* avant d'autoriser sur une propriété l'aménagement d'une centrale de production de l'énergie renouvelable. Le personnel devrait déposer cet automne un rapport sur les systèmes de stockage de l'énergie dans des batteries. Si vous souhaitez vous inscrire dans la liste des destinataires de ce rapport, veuillez nous adresser un courriel (NouveauZonage@ottawa.ca). Nous attendons de nouvelles directives du gouvernement provincial avant de mettre au point le calendrier du zonage des autres types d'énergies comme l'énergie solaire et l'énergie éolienne.

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

Réponse :	Dans le nouveau *Règlement de zonage*, la Ville propose d'autoriser la construction d'au moins quatre logements sur une parcelle des terrains résidentiels en milieu urbain au sens défini dans la *Loi sur l'aménagement du territoire* (soit les terrains résidentiels entièrement viabilisés), ce qui est conforme aux modifications apportées à la *Loi sur l'aménagement du territoire* par le gouvernement provincial dans le projet de loi 23, ainsi qu'aux engagements adoptés par la Ville dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements de la SCHL. Les travaux portant sur la version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* visent à s'assurer de mettre en œuvre la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Pour prendre connaissance des dispositions que nous proposons d'adopter à ce sujet dans le *Règlement de zonage*, je vous suggère de consulter ce qui suit dans la première version provisoire du Règlement : • Article 801 (Zones de quartier 1 à 6 [N1 à N6]), sous-alinéas (i), (iii) et (iv) de l'alinéa (5) (e) – Nouvelles dispositions destinées à s'assurer qu'au moins quatre logements sont autorisés sur une parcelle d'un terrain résidentiel de la zone urbaine au sens défini dans la Loi sur l'aménagement du territoire, même si les calculs de densité contredisent ce principe. • Article 701 (Annexes résidentielles), paragraphe (1) – Dispositions extraites des alinéas 133 (1)(a) et 133 (3) de la version actuelle du *Règlement de zonage* et modifications apportées pour tenir compte du fait que toutes les zones N1 à N6 entièrement viabilisées permettront d'aménager quatre logements sur le même lot, qui pourront être configurés soit comme quatre logements du bâtiment principal, soit comme trois logements du bâtiment principal et un logement dans une annexe résidentielle. • Article 709 (Logements surdimensionnés), paragraphe (1) – Article révisé d'après l'article 54 de la version actuelle du *Règlement de zonage*, dans les cas où à l'origine, l'intention consistait à autoriser de plein droit des logements surdimensionnés seulement dans les maisons individuelles et dans les cas où l'on autorise un maximum de huit chambres à coucher dans un logement surdimensionné. Puisqu'on propose d'autoriser quatre habitations sur le même lot résidentiel entièrement viabilisé, le nombre maximum cumulatif de chambres à coucher envisagé sur un lot qui comprend un logement surdimensionné est de 16 (soit quatre habitations standards de quatre chambres à coucher).

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

Question :	Dans le nouveau *Règlement de zonage*, il n'y a pas d'article sur la surzone évolutive, qui s'appelle désormais la « surzone des quartiers évolutifs », conformément à la modification Omnibus nº 1 du Plan officiel, approuvée par le Conseil municipal le 13 septembre 2023. Je n'ai pas pu trouver de passage du texte du Règlement dans lequel on utilise cette expression.
Réponse :	On propose de faire état, dans le *Règlement de zonage*, de la surzone des quartiers évolutifs, qui s'applique aux secteurs proches des carrefours, des rues principales et des stations des couloirs de transports en commun au sens défini dans le Plan officiel, en appliquant les zones de quartier (N) de plus grande densité aux secteurs correspondants. Par exemple, dans le transect du secteur urbain extérieur, on propose de classer dans la zone N2 dans le nouveau *Règlement de zonage* les secteurs qui appartiennent actuellement à la zone R1 dans l'actuel *Règlement de zonage* (nº 2008-250) dans les cas où ils ne font pas partie de la surzone, et dans une zone N3 dans les cas où ces secteurs font partie de cette surzone. Pour de plus amples renseignements sur la méthodologie qui sous-tend les modalités d'application des politiques sur la surzone des quartiers évolutifs du Plan officiel, vous pouvez consulter le rapport sur la première version provisoire du Règlement qui a été soumis en avril et en mai au Comité exécutif et au Conseil municipal; pour y avoir accès, vous pouvez cliquer sur ce lien. Plus précisément, la pièce 10 du rapport est consacrée aux zones de quartier et aux modalités de leur application dans la version provisoire du Règlement. Veuillez consulter les articles intitulés « Surzone des quartiers évolutifs » à partir de la page 19 et « Cartographie des zones de quartier » à partir de la page 20.

Question :	Dans le cas du zonage mixte sur un segment d'un couloir mineur comme un carrefour (H3) dans un couloir mineur CM3, quelle désignation est prépondérante et quelles dispositions du *Règlement de zonage* réglementent cette situation?

Réponse :	Cette confusion pourrait s'expliquer par la distinction entre les désignations du Plan officiel et les désignations du zonage qui les mettent en œuvre. Notre structure-cadre de planification comprend deux couches. Le Plan officiel attribue aux terrains la désignation de couloir mineur ou de carrefour; le *Règlement de zonage* prévoit des zones (H3 ou CM3) pour mettre en œuvre ces désignations. Dans certains cas, un couloir mineur pourrait traverser un carrefour, auquel cas la désignation de carrefour sera prépondérante, conformément à la politique 6) de la sous-section 6.1.1 du Plan officiel. Il ne devrait pas y avoir de zonage double : si deux zones s'affichent sur la carte pour les mêmes terrains, veuillez en communiquer les coordonnées au personnel de la Ville pour permettre de résoudre le problème. Il s'agit probablement d'une erreur technique.

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

Réponse :	Les cibles pour le nombre de logements par hectare dans le PO et les maximums fixés pour le nombre de logements par hectare dans les zones de quartier mesurent différents aspects selon deux échelles différentes, même si ces deux chiffres font appel au nombre de « logements par hectare ». •Les cibles de densité du Plan officiel représentent le niveau moyen de densité à atteindre dans l'ensemble de chaque transect. Par exemple la cible de 60 à 80 logements par hectare (LPH) prévue dans le PO pour les quartiers du transect du secteur urbain intérieur est une moyenne qui s'applique à l'ensemble de ce transect. •Le nombre maximum de logements par hectare dans les zones N1 à N4 ne correspond toutefois qu'au maximum à autoriser sur un lot et s'applique à chaque lot différent (comme le fait plus généralement le zonage). Si par exemple un lot de 15 mètres sur 30 mètres comprend une maison unifamiliale (un logement), il a une densité de 22 LPH. L'ensemble de la densité du quartier dans lequel se trouve ce lot peut être supérieur ou inférieur selon la superficie des lots et les types de logements qui existent ailleurs dans le quartier.

Question :	Dans l'article 501, il est question de la cartographie des zones inondables. Je me demandais si cette cartographie tenait compte des données sur les événements à période de retour de 350 ans. Dans le cas contraire, quelle serait la raison d'omettre ces données, qui permettraient d'éclairer les nouveaux travaux d'aménagement?
Réponse :	En vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le Plan officiel doit être conforme à la Déclaration de principes provinciale. De même, en vertu de cette loi, le *Règlement de zonage* doit mettre en œuvre et respecter les politiques du Plan officiel et de la Déclaration de principes provinciale. Dans la version actuelle et dans la version provisoire du *Règlement de zonage*, la surzone de la zone inondable met en œuvre des politiques de la Déclaration de principes provinciale et du Plan officiel, qui interdisent l'aménagement d'immeubles dans les zones inondables à période de retour de 100 ans.

	Pour connaître les détails de la Déclaration de principes provinciale, veuillez consulter les définitions de la page 52 : pour les réseaux de rivières, de ruisseaux et de petits lacs intérieurs, la limite du danger d'inondation s'entend des crues centenaires, à période de retour de 100 ans. Pour connaître les détails du Plan officiel de la Ville d'Ottawa, veuillez consulter la politique 1) de la sous-section 10.1.1, qui précise ce qui suit : « 1) On ne doit pas autoriser les travaux d'aménagement et de modification dans les zones inondables centennales ou dans les zones de danger d'érosion. » S'agissant des dérèglements climatiques, la politique 3.1.3 de la page 36 de la Déclaration de principes provinciale invite les municipalités à se pencher sur les changements climatiques par rapport aux risques, en précisant ce qui suit : « 3.1.3 Les offices d'aménagement se préparent aux répercussions du changement climatique susceptibles d'accroître les risques associés aux dangers naturels. » Pour faire état de cette politique provinciale, nous avons adopté de nouvelles politiques dans la sous-section 10.1.3 du Plan officiel en ce qui concerne les zones inondables à période de retour de 350 ans. Ces politiques sont destinées à être mises en œuvre dans le cadre des processus de planification des collectivités, qui auront pour effet d'éloigner les aménagements fonciers sensibles de la zone inondable à période de retour de 350 ans avant de construire de nouvelles collectivités, au niveau du site dans le processus d'examen des projets d'aménagement lorsqu'on propose d'aménager des immeubles sur une parcelle de terrain située dans la zone inondable à période de retour de 350 ans. Les politiques de la Déclaration de principes provinciale et du Plan officiel ne prévoient pas d'interdictions pour l'aménagement de la zone inondable à période de retour de 350 ans. Il n'y a donc pas de politiques qui interdisent l'aménagement des immeubles dans la zone inondable à période de retour de 350 ans dans le *Règlement de zonage*. Il va de soi que tous les travaux d'aménagement sont interdits dans la zone inondable à période de retour de 100 ans; voilà pourquoi, lorsqu'on planifie des nouvelles collectivités, les travaux d'aménagement ne sont pas autorisés dans la zone inondable à période de retour de 100 ans dans les nouvelles collectivités ou sur les nouveaux lots dans le territoire de la ville.

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

Question :	De quelles considérations a-t-on tenu compte, dans le nouveau *Règlement de zonage*, pour ce qui est des valeurs foncières?
Réponse :	En ce qui concerne les valeurs foncières, rien ne laisse entendre que les demandes d'aménagement et les nouveaux travaux de construction ont des conséquences défavorables sur les valeurs foncières, et les Services de planification ne tiennent pas compte de ces évaluations dans l'examen des demandes, notamment dans le rezonage.

Question :	À l'heure actuelle, on mesure la largeur minimum des lots à partir du mur avant du bâtiment, et non de la ligne de propriété avant. S'agirait-il également du point de la nouvelle mesure proposée (15 mètres) dans le nouveau *Règlement de zonage*? En ce qui concerne l'élargissement des entrées de cour, si le lot respecte la marge de retrait minimum de 15 mètres entre la ligne de propriété avant et la façade du bâtiment principal, est-ce à dire que l'entrée de cour peut être élargie à cet endroit et qu'on peut garer les voitures l'une à côté de l'autre?

Réponse :	Voici comment on définit la largeur des lots dans l'article 199 de la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* : « largeur de lot : la distance horizontale entre les lignes de lot latérales, mesurée à angle droit par rapport à la profondeur du lot depuis un point qui correspond aux exigences relatives à la marge de retrait de cour avant dans la zone principale. » En outre, si on propose de zoner en quartiers le lot en question, il faut noter que des exigences s'appliqueraient au paysagement de la cour avant selon l'article 803 de la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* (pages 182 et 184). Si le lot en question fait 15 mètres de largeur, il faudrait végétaliser 40 % de la cour avant pour en faire un secteur paysagé contigu.

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

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

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

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

Réponse :	Si les zones de quartier du *Règlement de zonage* proposent effectivement d'autoriser des immeubles d'au plus quatre logements sur chaque lot résidentiel viabilisé dans une zone de quartier, dans le cas d'une habitation jumelée, l'intégralité du bâtiment devrait respecter la densité maximum autorisée; par conséquent, on ne pourrait pas nécessairement autoriser quatre logements dans chaque moitié si ces travaux avaient pour effet de dépasser cette densité. Par exemple, dans le cas d'un lot de 15 mètres sur 30 mètres dans la zone N2, on pourrait construire au total un maximum de six logements, et ce total s'appliquerait selon des modalités identiques, même si ces six logements étaient configurés dans une forme d'habitation « jumelée ».

Question :	Pourriez-vous expliquer le processus de mise en œuvre dans l'application des surzones des quartiers évolutifs?
Réponse :	Nous vous remercions du courriel que vous nous avez adressé et de l'intérêt que vous portez à la version provisoire du Règlement. Le personnel de la Ville vous invite à consulter les politiques précisées dans la sous-section 5.6.1 du Plan officiel à propos de la surzone des quartiers évolutifs pour connaître les modalités d'application de ces politiques dans la version provisoire du *Règlement de zonage*. Ainsi, on considérerait que les terrains généralement situés à moins de 150 mètres de la rue, ainsi que les terrains à moins de 150 mètres de l'étendue des carrefours font partie de la surzone des quartiers évolutifs, et par conséquent, on propose qu'ils appartiennent à une zone de quartier de plus grande densité (soit la zone N3) dans la version provisoire du Règlement. Pour en savoir plus sur les modalités de détermination de la cartographie des zones de quartier pour la version provisoire du *Règlement de zonage*, de même que sur le mode d'application des politiques relatives à la surzone des quartiers évolutifs, vous pouvez consulter le rapport du personnel sur la version provisoire du *Règlement de zonage*, en particulier la pièce 10 de ce rapport (« Zones des quartiers [N1 à N6] et dispositions afférentes) en cliquant sur ce lien : https://pub-ottawa.escribemeetings.com/filestream.ashx?DocumentId=178622.

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

Rapport sur « Ce que nous avons entendu » – Quartiers 14 et 22 Séance d'information virtuelle

Dans le cadre de la consultation qui a porté sur la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, une séance d'information virtuelle propre aux quartiers 14 et 22 a eu lieu le 31 juillet 2024 de 18 h 30 à 20 h. Dans cette séance, nous avons donné une vue d'ensemble des notions essentielles relatives à chaque quartier. Cette séance d'information a permis de présenter :

- une vue d'ensemble du projet et la consultation publique portant sur la première version provisoire;
- les grandes orientations extraites du nouveau Plan officiel de la Ville;
- l'abécédaire de l'aménagement et ce en quoi consiste un règlement de zonage;
- une vue d'ensemble des nouvelles zones de quartier;
- un tour d'horizon des nouvelles zones polyvalentes;
- un exposé propre aux quartiers;
- une période de questions portant sur ces deux quartiers.

Le présent rapport donne une vue d'ensemble des commentaires exprimés par les participants pendant cette séance d'information virtuelle. Ce rapport comprend un index des sujets, un aperçu de chacun de ces sujets et la synthèse des questions structurées selon le thème et les réponses du personnel.

Index

	Titre	Page
1	**Quartier 14 (Somerset) – Ariel Troster, conseillère municipale**	**2**
	a. Quartiers du quart d'heure	2
	b. Processus d'examen des projets d'aménagement	3
	c. Autres sujets	3
	d. Consultation publique	3
	Synthèse des questions et réponses du personnel	4
2	**Quartier 22 (Riverside-Sud-Findlay Creek) – Steve Desroches, conseiller municipal**	**9**
	Synthèse des questions et réponses du personnel	9

Quartier 14 (Somerset)

Vue d'ensemble des sujets

a) Quartiers du quart d'heure

Thème	Ce que nous avons entendu
Densification	▪ On préconise une meilleure densification des secteurs de banlieue pour alléger la pression dans le cœur du centre-ville.
Services et commodités	▪ On réclame plus de commodités publiques et des services essentiels comme les supermarchés et les quincailleries, qui devraient être plus proches des résidents, puisqu'il s'agit pour eux d'un besoin aigu, qui n'est pas satisfait. ▪ On s'inquiète de l'éventualité dans laquelle les résidents abusent des nouvelles dispositions pour les aménagements non résidentiels à petite échelle dans les zones résidentielles, en se servant de ces espaces pour des établissements commerciaux qui ne répondent pas aux besoins des résidents, puisqu'il s'agit d'une question qui nous a causé des problèmes dans notre quartier. ▪ On préconise d'aménager les commodités nécessaires pour veiller à ce que les collectivités densifiées soient saines et habitables, par exemple les écoles, les centres de loisirs, les parcs, les allées piétonnières accessibles bien entretenues et les cliniques médicales.
Piétonnabilité et accessibilité	▪ Il est difficile de faire les courses à pied, ce qui est inquiétant. ▪ On veut que les allées piétonnières soient plus accessibles et qu'on soit attentif aux problèmes d'accessibilité dans les quartiers. ▪ On s'inquiète des problèmes de piétonnabilité et d'accessibilité dans le centre-ville : les citoyens âgés ont de la difficulté à y habiter.

b) Processus d'examen des projets d'aménagement

Entrées de cour	▪ On s'inquiète de constater qu'une grande partie du processus d'examen et de planification des projets d'aménagement favorise les promoteurs et ne répond pas aux inquiétudes de la collectivité. ▪ On s'inquiète du projet de loi 185, qui supprime l'obligation de tenir des consultations publiques sur les projets d'aménagement. ▪ On est d'accord pour que le *Règlement de zonage* cadre avec le Plan officiel afin de réduire les exemptions et les modifications à apporter aux règlements d'application.

c) Autres sujets

	▪ On veut que la Ville applique l'impôt sur les logements vacants pour décourager les spéculateurs fonciers de garder pendant de nombreuses années des terrains à aménager, ce qui augmente le coût des bâtiments et des logements. ▪ On préconise d'harmoniser les prochains catalogues de conception de logements de la SCHL avec les règlements d'application de la municipalité sur le bâtiment afin d'éviter les longs délais d'examen des projets d'aménagement.

d) Consultation publique

Consultation publique	▪ Il faut donner de l'information spécifique sur le sens de certaines notions de zonage et sur les incidences sur les lieux où habitent les résidents en particulier. ▪ On s'inquiète de constater que la Ville n'est pas attentive aux problèmes portés à son attention par l'association communautaire malgré la population nombreuse de la collectivité. ▪ La collectivité est frustrée parce qu'il semble que la Ville ne soit pas attentive à ses inquiétudes. ▪ On veut que les séances d'information propres aux quartiers donnent plus d'informations détaillées sur les quartiers en cause.

Questions et réponses

Commentaire :	On s'inquiète de constater que les règlements d'application de la planification, dont le Plan officiel et la version actuelle du *Règlement de zonage*, ne sont pas respectés dans bien des cas en raison des exemptions fréquentes et des modifications qui y sont souvent apportées. Les exemptions de hauteur sur la rue Catherine en sont un exemple. On s'inquiète aussi puisque le nouveau *Règlement de zonage* aggravera la situation parce que les règlements d'application sont plus indulgents.
Rponse :	Les travaux consacrés au nouveau *Règlement de zonage* visent à tenir compte de la structure-cadre de planification du Plan officiel et des plans secondaires et à concorder le mieux possible avec cette structure-cadre afin de réduire les modifications à apporter. C'est la raison pour laquelle la Ville a de nouveau simplifié cette structure-cadre pour en faciliter l'interprétation et pour améliorer la prévisibilité.

Question :	A-t-on prévu de modifier les hauteurs de bâtiment maximums proposées pour les zones de quartier?
Réponse :	C'est en imposant une hauteur maximum autorisée en mètres, afin qu'elle corresponde à un certain nombre d'étages, qu'on propose de structurer les limites de hauteur dans la version provisoire du *Règlement de zonage*. On propose généralement de faire appel aux zones N1 et N2 pour autoriser à concurrence de deux étages, alors que la zone N3 permet d'autoriser à concurrence de trois étages, et la zone N4, à concurrence de quatre étages. La zone N5 est destinée aux immeubles de moyenne hauteur, et on propose d'adopter la zone N6 pour autoriser l'aménagement d'immeubles de grande hauteur. Les politiques sur les quartiers du Plan officiel (sous-section 6.3) précisent que le *Règlement de zonage* doit tenir compte « du contexte local et du caractère des aménagements existants ». Il en est encore question dans les politiques sur les transects de la sous-section 5, qui prévoient généralement que les bâtiments de quatre étages de hauteur dans les quartiers sont autorisés « dans les cas opportuns ». C'est pourquoi on propose d'adopter le principe des bâtiments de deux ou trois étages de hauteur, conformément aux politiques, dans de nombreux secteurs, en particulier à l'intérieur des quartiers hors de la surzone des quartiers évolutifs. Le personnel se penche aujourd'hui très attentivement sur la question de l'autorisation de construire des bâtiments plus hauts dans les secteurs de faible hauteur et tâche d'affiner les règlements d'application proposés sur les hauteurs dans le cadre de la deuxième version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, notamment dans les secteurs dans lesquels on peut demander d'aménager des bâtiments de trois étages ou plus.

Question :	Que fera-t-on pour s'assurer que le zonage des aménagements non résidentiels à petite échelle dans les zones résidentielles valorise la collectivité?
Réponse :	Voici ce que précise en partie la politique 4) de la sous-section 6.3.1 du Plan officiel : « Le *Règlement de zonage* et les approbations à délivrer dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement du territoire* doivent permettre d'aménager un ensemble de formes bâties résidentielles et non résidentielles dans les quartiers désignés, à savoir : [...] d) pour offrir un ensemble de services locaux et pour promouvoir l'émergence ou le renforcement des quartiers du quart d'heure, le *Règlement de zonage* peut autoriser des aménagements non résidentiels à petite échelle compatibles et complémentaires et des services (dont les commerces de détail, les établissements de services, les activités culturelles, les loisirs et les spectacles) destinés essentiellement aux résidents, qui peuvent se déplacer à pied [...]. » Les dispositions proposées pour autoriser les aménagements non résidentiels à petite échelle dans les zones résidentielles sont généralement limitées du point de vue de la superficie et des vocations foncières autorisées pour éviter les projets d'aménagement incompatibles avec les immeubles d'habitation. L'article 804 (Suffixe commercial des quartiers [-c]) est un exemple des dispositions qui ont pour effet de limiter les répercussions négatives des aménagements non résidentiels sur les immeubles d'habitation. Ces dispositions restreignent la localisation de ces aménagements au rez-de-chaussée et au sous-sol des bâtiments à vocation résidentielle. En outre, dans les immeubles, la superficie des aménagements non résidentiels ne doit pas dépasser une surface brute de 100 mètres carrés. Enfin, il n'est pas permis d'aménager des places de stationnement pour les établissements non résidentiels.

Commentaire :	On demande de supprimer la désignation de couloir mineur pour la rue Lyon parce qu'on s'inquiète de l'éventualité que l'agrandissement des commerces sur cette rue limite les aménagements résidentiels. On s'inquiète aussi des répercussions négatives que pourraient avoir les commerces existants sur la rue Elgin et de la dépopulation de cette rue.
Réponse :	Les désignations de rue proposées dans la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* se fondent sur les désignations de rue du Plan officiel et des plans secondaires. Le personnel prend acte de ce problème puisqu'il a l'occasion de mettre au point les autorisations de zonage qui seront revues dans la prochaine version provisoire.

Commentaire :	On s'inquiète des problèmes de piétonnabilité et d'accessibilité dans le centre-ville (par exemple à cause des trottoirs mal entretenus) : à cause de ces problèmes, il sera difficile, pour les citoyens âgés, d'y habiter.
Réponse :	Le *Règlement de zonage* est le principal outil qui permet à la Ville de contrôler ce qui est bâti sur le territoire de la municipalité et de modeler sa croissance. La *Loi sur l'aménagement du territoire* du gouvernement provincial permet aux règlements de zonage de réglementer entre autres l'aménagement du sol ainsi que la superficie et la localisation des bâtiments et des structures. Le *Règlement de zonage* est aussi éclairé par les politiques du nouveau Plan officiel adoptées le 27 octobre 2021 par le Conseil municipal d'Ottawa. Le *Règlement de zonage* définit ce qui peut être aménagé sur une propriété en particulier, par exemple la vocation intérieure des bâtiments, les marges de retrait obligatoires par rapport aux limites de propriété et la localisation des places de stationnement. Les méthodes permettant de s'assurer que les nouveaux projets d'aménagement sont dotés de commodités répondant aux besoins de la collectivité (soit les redevances d'aménagement) ne font pas partie du champ d'application de ce projet consacré au nouveau *Règlement de zonage*. Il en va de même de l'entretien des infrastructures et des mesures prises pour s'assurer d'aménager les services nécessaires, par exemple les parcs et les écoles, dans les quartiers. Jusqu'à maintenant, les travaux consacrés au nouveau *Règlement de zonage* insistent beaucoup sur l'autorisation des vocations foncières nécessaires pour assurer différents services dans les quartiers, conformément à l'intention du Plan officiel, qui vise à créer des quartiers du quart d'heure piétonnables.

Question :	Est-il possible d'imposer des limites de délais dans l'approbation des demandes d'aménagement, pour veiller à ce qu'une approbation soit échue dans un certain délai?
Réponse :	On a déjà fixé les délais associés au processus de réglementation du plan d'implantation. Pour ce qui est des demandes d'aménagement qui ont pour effet de modifier le zonage du site, elles ne seraient probablement pas autorisées en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Commentaire :	On part de la nécessité d'autoriser des bâtiments de plus grande hauteur selon la partie 9 du *Code du bâtiment* de l'Ontario afin de promouvoir la construction de logements plus abordables.
Réponse :	Le *Code du bâtiment* relève de la compétence provinciale et fédérale, et non des municipalités.

Commentaire :	On demande d'autres explications sur les modalités d'application de la désignation de couloirs mineurs dans certaines rues du quartier 14, ce qui a des incidences sur les secteurs à aménager et sur les environs, en plus de l'impact des dispositions proposées pour les couloirs mineurs sur les arbres urbains.
Réponse :	On propose d'adopter la désignation de couloirs mineurs (CM) pour autoriser différents aménagements répondant aux besoins quotidiens des résidents conformément à la politique de la sous-section 6.2.2 du Plan officiel, qui autorise et encourage les aménagements piétonnables polyvalents et compacts dans les couloirs mineurs. Les sous-zones varient en fonction des marges de retrait de la cour avant et de la hauteur maximum autorisée des bâtiments. Pour le quartier 14, les dispositions de la sous-zone CM1 s'appliqueraient aux couloirs mineurs, puisque ce quartier fait partie du transect du cœur du centre-ville. Les dispositions de la sous-zone CM1 s'apparentent vaguement à celles de la zone de rue principale traditionnelle (TM) dans le *Règlement de zonage* (nº 2008-250), sauf certains changements qui tiennent compte de l'intention des politiques du Plan officiel pour les couloirs mineurs. Les politiques de la section 5 et du tableau 7 du Plan officiel prévoient des hauteurs maximums pour autoriser des immeubles « de faible ou de grande hauteur » dans les cas où leurs sites jouxtent une emprise large et sont assez vastes pour assurer la transition voulue dans la forme bâtie. Pour la sous-zone CM1, on autorise les hauteurs maximums de neuf étages pour les bâtiments, conformément au tableau 7 du Plan officiel. Pour de plus amples renseignements sur les dispositions relatives à la zone CM, veuillez consulter l'article 906 (pages 204 à 209) de la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* en cliquant sur ce lien : https://engage.ottawa.ca/28126/widgets/119508/documents/133163. Le zonage ne peut pas obliger directement à planter des arbres sur les propriétés; il peut obliger à aménager des zones paysagées, auxquelles on peut faire appel pour permettre de planter et de faire pousser les arbres. C'est pourquoi on propose que les zones de quartier (par exemple) prévoient l'obligation d'aménager des paysages végétalisés agrégés dans les cours avant comme dans les cours arrière, afin de prévoir suffisamment d'espace végétal et de configurer cet espace pour s'assurer qu'on peut planter des arbres sur les sites.

Question :	Comment protégera-t-on, dans ce processus, les logements abordables, surtout les logements locatifs?
Réponse :	Le personnel prend acte de cette question et en tiendra compte dans la planification de la prochaine version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*. Veuillez noter que le *Règlement de zonage* détermine les aménagements autorisés sur les lots et ne peut pas empêcher directement la démolition des bâtiments.

Quartier 22 (Riverside-Sud-Findlay Creek)

Questions et réponses

Question :	Quel serait l'impact de l'aéroport sur le zonage et sur le développement dans ce secteur?
Réponse :	Le nouveau *Règlement de zonage* permet de contrôler, grâce à la surzone d'influence de l'exploitation de l'aéroport et à la Zone du quartier économique de l'Aéroport international d'Ottawa, l'impact de cet aéroport sur la croissance des projets d'aménagement dans les environs. **Surzone d'influence de l'exploitation de l'aéroport** Les dispositions actuelles de l'article 70 (Protection de l'exploitation des aéroports) du *Règlement de zonage* (nº 2008-250) sont reprises dans le nouveau Règlement. L'annexe 6 de la version actuelle du *Règlement de zonage* sera reproduite sous la forme d'une surzone, soit la surzone d'influence de l'exploitation de l'aéroport (article 503 de la première version provisoire du Règlement). La surzone d'influence de l'exploitation de l'aéroport reprend les restrictions imposées dans les aménagements afin de réduire l'impact du bruit produit par l'exploitation des aéronefs, en plus de signaler les risques possibles d'exposition au bruit et de protéger les opérations aéroportuaires contre les vocations conflictuelles potentielles. Les changements qui interviennent dans l'exploitation des aéroports peuvent augmenter le bruit des aéronefs dans ces secteurs. Les politiques du Plan officiel se rapportant à ces zones sont précisées dans la sous-section 10.2.2 (La protection des opérations des aéroports et des aéronefs).

	Autrement dit, cette surzone, également représentée dans l'annexe C14 du Plan officiel, permet de s'assurer que l'aménagement des nouvelles vocations foncières sensibles au bruit, comme les aménagements fonciers résidentiels, est restreint à proximité de l'aéroport. Cette surzone sert aussi à séparer les aménagements de l'industrie lourde à partir de l'aéroport afin d'éviter les effets défavorables des opérations aéroportuaires sur les aménagements industriels sensibles et de protéger la viabilité économique à long terme des établissements industriels et des grandes infrastructures. La zone d'aménagement future et la zone industrielle et logistique s'appliquent aux terrains du quartier 22 de la zone d'influence de l'exploitation de l'aéroport pour réserver les terrains aux aménagements non sensibles. **EDA – Zone du quartier économique de l'Aéroport international d'Ottawa** L'Aéroport international MacDonald-Cartier, qui appartient actuellement à la zone T1A (Sous-zone de l'Aéroport international MacDonald-Cartier) porte la désignation de quartier économique de l'Aéroport international d'Ottawa dans le Plan officiel. La sous-section 6.6 du Plan officiel prévoit des politiques pour les sept secteurs spéciaux définitoires de la Ville et les secteurs économiques et donne des lignes de conduite pour les processus d'approbation des projets d'aménagement et pour l'application des politiques sur les améliorations à apporter au domaine public. Nous avons créé une nouvelle zone (article 1206 de la partie 12) pour tenir compte de la nouvelle désignation, soit la zone EDA (Zone du quartier économique de l'Aéroport international d'Ottawa). La zone du quartier économique de l'Aéroport international d'Ottawa vise à : • reconnaître que l'Aéroport international d'Ottawa (YOW) est un important moteur économique de la région; • autoriser des aménagements destinés à servir les employés, les voyageurs, les opérations aéroportuaires et les activités qui font partie du réseau de transport des marchandises; • interdire les aménagements qui pourraient nuire à la sécurité de l'exploitation de l'aéroport.

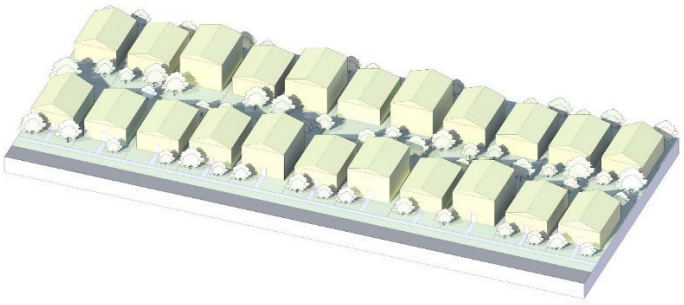
Question :	Pourquoi prioriser les véhicules électriques alors qu'ils n'ont pas été mis à l'épreuve dans les hivers canadiens?
Réponse :	La version provisoire du *Règlement de zonage* s'inspire d'un certain nombre de politiques sur la planification du territoire de la Ville, dont le Plan directeur sur les changements climatiques. Ce plan insiste généralement sur la transition avec l'électricité, de même que sur le remplacement de l'énergie produite grâce aux combustibles à base de carbone par les formes d'énergie qui émettent moins de GES dans la production de l'énergie et dans les émissions associées au transport. En outre, d'après les cibles du gouvernement fédéral, le véhicule électrique sera le moyen de transport dominant au Canada au plus tard à certaines dates. Le *Règlement de zonage* ne fait que prévoir des autorisations pour mettre en place ces cibles afin de pouvoir atteindre ces objectifs. En outre, le nouveau *Règlement de zonage* n'oblige pas à aménager des infrastructures de recharge des véhicules électriques à moins de prévoir des places de stationnement.

Question :	Je m'inquiète des moyens que prennent les résidents de notre quartier pour chauffer leur habitation pendant les pannes d'électricité, en tenant compte de l'éloignement du secteur urbain. Pourrons-nous toujours nous procurer du gaz ou un autre carburant?
Réponse :	Le *Règlement de zonage* n'interdit aucune forme de production de l'énergie et ne réglemente généralement pas les services publics comme les gazoducs pour le transport du gaz naturel; or, il en fait état et les autorise. En vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le *Règlement de zonage* ne permet pas de réglementer les services publics comme le gaz naturel.

Question :	Quelle serait la superficie en mètres carrés autorisée pour chaque habitation?
Réponse :	L'article 708 de la première version provisoire du *Règlement de zonage* fait état des exigences minimums à respecter pour la superficie des logements, selon le lieu et la nature des travaux d'aménagement. Dans le cas des immeubles de moyenne ou de grande hauteur qui comprennent des logements, au moins 5 % des logements doivent avoir un minimum de trois chambres à coucher ou une superficie brute minimum de 80 mètres carrés. Dans le cas des immeubles d'habitation de faible hauteur sur un lot de 450 mètres carrés ou plus dans les zones N1 à N6 (zones de quartier), au moins 15 % des logements doivent avoir un minimum de trois chambres à coucher ou une superficie minimum de 80 mètres carrés.

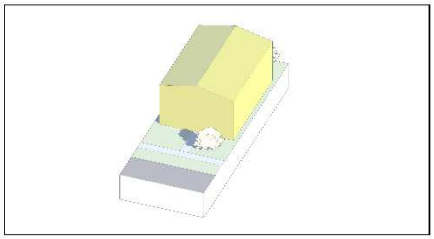
Question :	La notion du quartier du quart d'heure limitera-t-elle la liberté de mouvement des résidents?
Réponse :	Non, elle ne limitera pas cette liberté. Les résidents auront la liberté de mouvement. Le *Règlement de zonage* ne s'applique pas dans l'emprise. Il ne s'applique que dans le périmètre du lot. C'est pourquoi le zonage ne peut pas limiter la mobilité.

Question :	La version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* adopte des densités maximums. Où ces densités sont-elles précisées dans le Plan officiel? Pourquoi, dans bien des cas, les densités maximums de la version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* sont-elles nettement supérieures aux densités cibles du Plan officiel?
Réponse :	Le Plan officiel fait état des cibles de densité à atteindre dans les quartiers sur un horizon de 25 ans. L'augmentation de la densité est un moyen d'atteindre les objectifs du Plan officiel qui consistent à offrir plus d'options de logements abordables et à aménager des collectivités saines et complètes. Les réglementations de l'application de la densité de la version provisoire du *Règlement de zonage* s'inspirent des directives des tableaux 3A et 3B de la section 3 du Plan officiel. Le tableau 3A décrit dans leurs grandes lignes les densités obligatoires pour les carrefours et les couloirs de rues principales, alors que le tableau 3B comprend les cibles de densité de la désignation des quartiers. Les densités maximums proposées pour les zones N1 à N3 sont supérieures aux cibles de densité fixées dans le Plan officiel par transect et sont nettement supérieures dans le cas de la zone N3. Il faut adopter des maximums de plus grande densité pour chaque lot dans le zonage (au niveau des différents lots) pour que dans l'ensemble, les densités au niveau des quartiers puissent respecter les cibles de densité minimums du tableau 3b du Plan officiel d'ici 2046. Les cibles de densité minimum sont des moyennes ciblées. Pour atteindre la moyenne ciblée, la densité d'une partie du projet de réaménagement doit donc être supérieure à la densité cible. En moyenne, seules quelques propriétés du territoire de la Ville, soit environ 1 %, sont réaménagées chaque année. En outre, dans ces travaux de réaménagement, la densité des projets d'aménagement varie en fonction des décisions à adopter par le propriétaire du bien-fonds. On peut remplacer une maison unifamiliale par une autre maison unifamiliale sans augmenter la densité globale du lot, ou encore remplacer une maison unifamiliale par un immeuble de trois ou de six logements. Les diagrammes ci-après donnent d'autres explications. Le diagramme ci-après fait état d'un quadrilatère de quartier hypothétique d'un hectare de superficie, constitué de 22 lots; sur chaque lot est aménagée une habitation isolée. Chacun de ces lots s'étend sur 450 mètres carrés. Ce quadrilatère a une densité de 22 habitations par hectare.

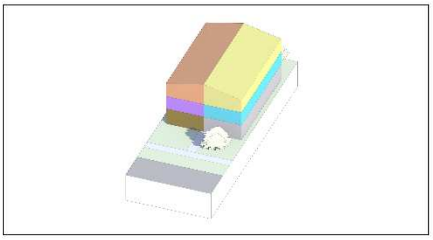


Les densités maximums autorisées dans les zones N1 à N3 proposées dépassent les cibles fixées pour les quartiers dans le tableau 3b du Plan officiel, ce qui permet de tenir compte du fait qu'en moyenne les hausses de la densité dans l'ensemble d'un secteur seront inférieures au maximum autorisé. Par exemple, il est assez courant que les habitations isolées soient remplacées par des bâtiments de deux, trois ou quatre logements, plutôt que par des bâtiments de six logements. C'est pourquoi il est nécessaire d'autoriser des densités supérieures par lot aux sites fixés pour l'ensemble des transects dans le tableau 3b du Plan officiel.

Niveau du lot

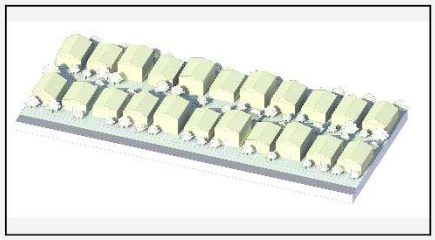


Densité	Unités minimales
22 unités par hectare	1

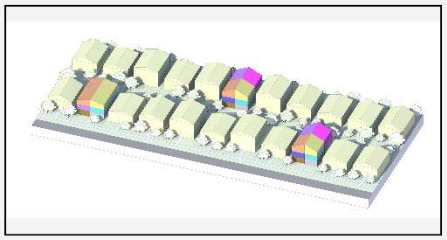


Densité	Unités minimales
130 unités par hectare	6

Niveau de bloc

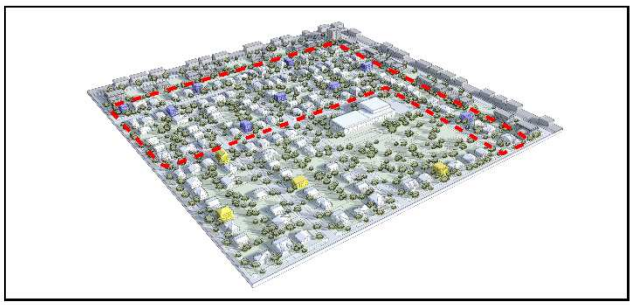


Densité	Unités minimales
22 unités par hectare	22



Densité	Unités minimales
49 unités par hectare	49

Niveau du quartier



Densité	Unités minimales
60 à 80 unités par hectare	60

Les diagrammes ci-dessus représentent un courant de niveaux de densité et le nombre de logements au niveau du lot, du quadrilatère et du quartier pour les zones de faible hauteur (N1-N4).

Au niveau du quadrilatère, un quadrilatère de quartier hypothétique d'un hectare (10 000 m^2) de superficie, constitué de 22 lots, chaque lot étant doté d'une habitation isolée, a une densité de 22 habitations par hectare. Le diagramme représente trois lots à réaménager, soit un bâtiment de six logements, pour une densité d'environ 130 habitations par hectare, et deux autres bâtiments de 12 logements, soit une densité de 260 habitations par hectare.

	On augmente ainsi le nombre de logements du quadrilatère, qui passe de 22 à 49 logements, pour une densité de 49 logements par hectare. Ce scénario explique la raison pour laquelle les densités par lot autorisées dans les zones primaires doivent être supérieures aux cibles fixées dans le tableau 3b du Plan officiel, s'il faut atteindre d'ici 2046 ces cibles minimums du Plan officiel. En résumé, les cibles minimums en logements par hectare du Plan officiel et les maximums pour les zones de quartier ont pour effet de mesurer, même si on utilise l'expression « logements par hectare », deux aspects différents à deux échelles également différentes : • Les cibles de densité minimums du Plan officiel représentent le niveau moyen de densité à atteindre **dans l'ensemble de chaque transect**. Par exemple la cible de 40 à 60 logements par hectare prévue dans le Plan officiel pour les quartiers du transect du secteur urbain extérieur est une moyenne qui s'applique à l'ensemble de ce transect. • Le nombre maximum de logements par hectare dans les zones N1 à N4 ne correspond toutefois qu'au maximum à autoriser sur un lot et s'applique à chaque **lot différent**. Si par exemple un lot de 15 mètres sur 30 mètres comprend une maison unifamiliale (un logement), **il** a une densité de 22 logements par hectare. L'ensemble de la densité du quartier dans lequel se trouve ce lot peut être supérieur ou inférieur selon la superficie des lots et les types de logements qui existent ailleurs dans le quartier.

Question :	Pourrons-nous compter sur une autre station d'essence, à un moment donné, dans Riverside-Sud-Findlay Creek?
Réponse :	Les stations d'essence sont des aménagements autorisés dans la zone du quartier économique de l'Aéroport international d'Ottawa, dans certaines zones industrielles et de transport, dans certaines zones polyvalentes et dans les zones de carrefour du transect du secteur de banlieue. Il s'agit donc de savoir si l'entreprise décide de s'installer dans une zone dans laquelle l'aménagement des stations d'essence est autorisé.

Question :	Autorisera-t-on la construction d'immeubles à logements multiples?
Réponse :	La construction d'immeubles à logements multiples sera autorisée selon différentes hauteurs, d'après le lieu.

Rapport sur « Ce que nous avons entendu » – Quartiers 7, 8 et 9 Séance d'information virtuelle

Dans le cadre de la consultation qui a porté sur la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, une séance d'information virtuelle propre aux quartiers 7, 8 et 9 a eu lieu le 21 août 2024 de 18 h 30 à 20 h. Dans cette séance, nous avons donné une vue d'ensemble des notions essentielles relatives à chaque quartier. Cette séance d'information a permis de présenter :

- une vue d'ensemble du projet et la consultation publique portant sur la première version provisoire;
- les grandes orientations extraites du nouveau Plan officiel de la Ville;
- l'abécédaire de l'aménagement et ce en quoi consiste un règlement de zonage;
- une vue d'ensemble des nouvelles zones de quartier;
- un tour d'horizon des nouvelles zones polyvalentes;
- un exposé propre aux quartiers;
- une période de questions portant sur ces deux quartiers.

Le présent rapport donne une vue d'ensemble des commentaires exprimés par les participants pendant cette séance d'information virtuelle. Ce rapport comprend un index des sujets, un aperçu de chacun de ces sujets et la synthèse des questions structurées selon le thème et les réponses du personnel.

Index

	Titre	Page
1	**Quartier 7 (Baie) – Theresa Kavanagh, conseillère municipale**	**2**
	Synthèse des commentaires exprimés ……	2
	Synthèse des questions et des réponses du personnel…….….	3
2	**Quartier 8 (Collège) – Laine Johnson, conseillère municipale et mairesse suppléante**	**20**
	Synthèse des commentaires exprimés ……	20
	Synthèse des questions et des réponses du personnel…….….	21

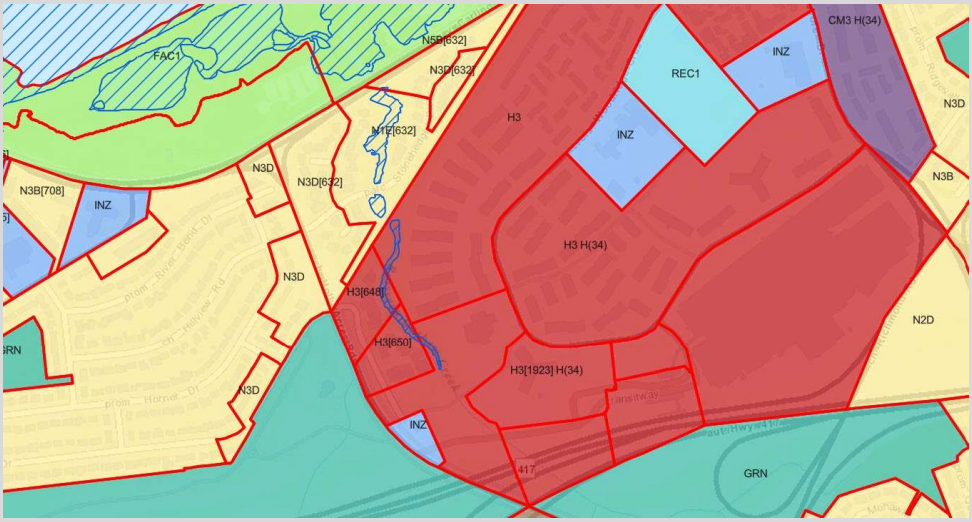
	Titre	Page
3	**Quartier 9 (Knoxdale-Merivale) – Sean Devine, conseiller municipal**	**30**
	Synthèse des commentaires exprimés ……	30
	Synthèse des questions et des réponses du personnel……	31

Quartier 7 (Baie)

Commentaires exprimés

Thème	Ce que nous avons entendu
Densification	▪ On s'inquiète du décalage entre l'augmentation de la densité d'une part et, d'autre part, les services et les commodités offerts aux résidents. ▪ On demande de préciser la définition de la surzone des quartiers évolutifs. ▪ On s'inquiète de l'augmentation de la densité dans les quartiers, d'autant plus qu'elle dépasse les cibles du Plan officiel. ▪ On demande des éclaircissements sur les hauteurs et les densités autorisées dans les zones N1 à N3.
Transport	▪ On demande comment il a été tenu compte des problèmes de transport dans les cibles et les autorisations proposées pour la densité.
Projets d'aménagement	▪ On pose des questions sur l'évolution des demandes d'aménagement, par exemple les modifications du *Règlement de zonage* et les dérogations mineures, et on souhaite savoir si le nouveau *Règlement de zonage* aura pour effet de réduire le nombre de demandes d'aménagement ou de modifier le processus. ▪ On demande des précisions sur l'interaction des plans secondaires et du *Règlement de zonage*.

Questions et réponses du personnel

Question :	Quelle est la raison pour laquelle on propose que la plupart des lots donnant sur le chemin Holly Acres appartiennent à la zone N3D? Ces habitations ne donnent pas sur le chemin Holly Acres. 
Réponse :	Le surzonage de ces lots le long du chemin Holly Acres est attribuable à la proximité de l'avenue Carling (qui porte la désignation de couloir de rues principales dans l'Annexe B3 du Plan officiel) et de lisière ouest du carrefour Bayshore. Autrement dit, ces secteurs font partie de la surzone des quartiers évolutifs, comme on peut le constater dans l'Annexe B3. Le personnel reverra et mettra au point ces considérations pour les prochaines versions provisoires du nouveau *Règlement de zonage* afin de s'assurer que l'intention est respectée comme il se doit.

Question :	Pendant les heures de pointe, surtout en hiver, la circulation est lente sur l'avenue Carling et sur le chemin Richmond. De plus, l'augmentation de l'achalandage automobile crée une pollution sonore pour les résidents. Est-il tenu compte des problèmes de transport dans les décisions de densification dans le cadre du nouveau *Règlement de zonage*?

Réponse :	Le nouveau *Règlement de zonage* ne détermine pas les secteurs dans lesquels il faut fixer la densité et la hauteur. On s'en remet plutôt aux politiques-cadres du Plan officiel. Le *Règlement de zonage* prévoit des règlements d'application spécifiques pour les nouveaux projets d'aménagement et définit ce qui peut être aménagé sur une propriété en particulier, par exemple la vocation intérieure des bâtiments, les marges de retrait obligatoires par rapport aux limites de propriété et la localisation des places de stationnement. Dans le nouveau *Règlement de zonage*, on propose essentiellement un zonage de faible hauteur dans les quartiers, alors que les immeubles de moyenne et de grande hauteurs sont limités aux carrefours, aux rues principales et aux couloirs mineurs. C'est ce qui permet de mettre en œuvre le Plan officiel, qui prévoit une augmentation des densités dans la désignation du quartier dans les secteurs de croissance stratégique qui sont attenants aux couloirs et aux carrefours et non loin des stations de transport en commun rapide. C'est pourquoi le réseau de transports en commun est destiné à promouvoir la densification et à permettre de circonscrire une partie de l'achalandage. On propose aussi des transitions de la hauteur conformément aux politiques du Plan officiel. On propose d'adopter des principes d'aménagement pour réduire la hauteur en direction des secteurs résidentiels, ce qui aurait aussi un effet limitatif sur le nombre de logements autorisés. De plus, en moyenne, seules quelques propriétés du territoire de la Ville, soit environ 1 %, sont réaménagées chaque année. En outre, dans ces travaux de réaménagement, la densité des projets d'aménagement varie en fonction des décisions à adopter par le propriétaire du bien-fonds. On peut remplacer une maison unifamiliale par une autre maison unifamiliale sans augmenter la densité globale du lot, ou encore remplacer une maison unifamiliale par un immeuble de trois ou de six logements. Autrement dit, les changements de zonage n'auront pas immédiatement pour effet de surcharger le réseau de transport. Si on s'inquiète de la forme bâtie dans le *Règlement de zonage*, les travaux portant sur le Plan directeur des transports tiennent compte des projets de transport nécessaires pour assurer la croissance adoptée par le Conseil municipal dans le Plan officiel. S'agissant du stationnement, ce n'est pas parce qu'on élimine le nombre minimum de places de stationnement dans le *Règlement de zonage* qu'on ne pourra pas se garer dans les nouveaux complexes immobiliers. On donnera

	plutôt aux propriétaires, aux entreprises et aux promoteurs immobiliers la possibilité de choisir le nombre de places de stationnement à aménager conformément aux besoins. Le *Règlement de zonage* continuera de réglementer le nombre minimum de places de stationnement des visiteurs correspondant au projet d'aménagement résidentiel. Mettre fin à l'application des règlements sur les places de stationnement obligatoires encouragera l'optimisation de l'aménagement foncier et permettra de créer des environnements piétonnables plus confortables. L'augmentation des densités et des autorisations pour différents aménagements fonciers permettra de rapprocher les services et commodités à caractère local des milieux de vie, en réduisant la dépendance vis-à-vis des voitures particulières.

Question :	Seules les zones N1, N2 et N3 prévoient à la fois les hauteurs et les densités maximums spécifiées. Sur les lots de 50 pieds sur 100 pieds (15 mètres sur 30 mètres), les densités maximums de la zone N2 permettraient d'aménager six logements sur un lot qui comprend un seul logement aujourd'hui. Dans la zone N3, on pourrait aménager 11 logements. Il est difficile d'imaginer qu'on puisse aménager 11 logements dans un immeuble de trois étages ou moins. Quelle forme bâtie autorisera-t-on dans les zones N2 et N3?
Question :	La hauteur autorisée est-elle limitée à 8,5 mètres dans la zone N2 et à 11 mètres dans la zone N3, ou ces normes sur la forme bâtie seront-elles annulées et remplacées par la densité maximum autorisée?
Réponse :	Les zones primaires font état de la densité et de la hauteur; c'est pourquoi les deux règlements d'application produisent leurs effets. Par exemple, sur un lot de 50 pieds sur 100 pieds (15 mètres sur 30 mètres) la zone N2 permettrait d'aménager à concurrence de six logements. La zone N2 prévoit aussi une limite de hauteur de 8,5 mètres. La forme bâtie de la propriété est appelée à rester dans la limite de hauteur de 8,5 mètres, et c'est au propriétaire ou au constructeur qu'il appartient d'aménager les six logements autorisés en respectant cette hauteur. Chaque zone primaire comprend aussi une sous-zone qui contrôle la superficie des lots et les marges de retrait. C'est pourquoi toutes les normes s'appliquent et ne sont pas annulées ni remplacées, d'une manière ou d'une autre, par la densité.

	En outre, souvent, les lots ne sont pas aménagés selon la densité maximum autorisée. La densité qui est bâtie sur un lot dépend des facteurs du marché. Par exemple, la demande est plus forte pour les logements de plain-pied que pour les habitations superposées. S'il en est ainsi, c'est parce que la demande exprimée pour la propriété est forte, ce qui oblige à adopter un plan de copropriété pour les immeubles à logements multiples.

Question :	Il y a toujours un décalage temporel entre la croissance et les services à aménager pour répondre aux impératifs de croissance, par exemple les écoles, les parcs et les établissements récréatifs. Existe-t-il des politiques claires pour réduire et prévenir ce décalage à l'heure actuelle? C'est ce qui explique que la densification soit problématique dans bien des cas. L'approbation des projets peut-elle aussi être conditionnelle aux services adaptés à l'accroissement de la population?
Réponse :	Le *Règlement de zonage* est le principal outil qui permet à la Ville de contrôler ce qui est bâti sur le territoire de la municipalité et de modeler sa croissance. La *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario permet aux règlements de zonage de réglementer l'aménagement du sol ainsi que la superficie et la localisation des bâtiments et des structures. Le *Règlement de zonage* est aussi éclairé par les politiques du nouveau Plan officiel. Le *Règlement de zonage* définit ce qui peut être aménagé sur une propriété en particulier, par exemple la vocation intérieure des bâtiments, les marges de retrait obligatoires par rapport aux limites de propriété et la localisation des places de stationnement. Les méthodes permettant de s'assurer que les nouveaux projets d'aménagement sont dotés de commodités répondant aux besoins de la collectivité (soit les redevances d'aménagement) ne font pas partie du champ d'application de ce projet d'examen du *Règlement de zonage*. Il en va de même de l'entretien des infrastructures et des mesures prises pour s'assurer d'aménager les services nécessaires, par exemple les parcs et les écoles, dans les quartiers. Jusqu'à maintenant, les travaux consacrés au nouveau *Règlement de zonage* insistent beaucoup sur l'autorisation des vocations foncières nécessaires pour assurer différents services dans les quartiers, conformément à l'intention du Plan officiel, qui vise à créer des quartiers du quart d'heure piétonnables.

Question :	Où peut-on consulter la définition de la surzone des quartiers évolutifs?
Réponse :	Cette définition se trouve dans la sous-section 5.6.1 du Plan officiel. Voici comment on définit l'étendue de la surzone des quartiers évolutifs (SQE) : « La surzone des quartiers évolutifs s'appliquera généralement aux propriétés dont la ligne de lot lisère un couloir mineur, aux terrains situés à 150 mètres à partir du périmètre d'un carrefour ou d'une rue principale désigné, ainsi qu'aux terrains situés dans un rayon de 400 mètres d'une station de transport en commun rapide. » On propose de mettre en œuvre, dans le nouveau *Règlement de zonage*, les politiques du Plan officiel sur la surzone des quartiers évolutifs (SQE) en appliquant les désignations de la zone de quartier (N) de plus grande densité. Par exemple, dans les cas où l'on propose généralement d'attribuer la zone N2, dans la version provisoire du Règlement, à un quartier qui appartient actuellement à la zone R1 dans le transect du secteur urbain extérieur, on proposerait plutôt d'attribuer la zone N3 aux secteurs soumis à la SQE, ce qui donnerait un niveau supérieur de densité. Le même principe s'applique aux sous-zones, puisque les politiques sur la SQE obligent à faire basculer peu à peu les projets d'aménagement pour leur donner un caractère plus « urbain » par rapport à l'intérieur du quartier. Afin d'établir les propriétés qui seraient soumises aux politiques sur la surzone des quartiers évolutifs (SQE) dans la version provisoire du Règlement de zonage, nous avons procédé à une analyse des réseaux en faisant appel aux données disponibles dans le SIG pour les infrastructures piétonnables existantes afin de mesurer les distances à parcourir à pied pour les propriétés comprises entre les carrefours et les rues principales désignés d'une part et, d'autre part, les terrains situés dans un rayon de 400 mètres des stations de transport en commun rapide. L'objectif de cette analyse consiste à tenir compte du fait qu'il pourrait y avoir des cas dans lesquels la distance à parcourir effectivement à pied entre une rue principale, un carrefour ou une station de transport en commun et un lot particulier pourrait être nettement supérieure à la distance « à vol d'oiseau » dans les politiques ci-dessus, de sorte qu'il se peut qu'il ne soit pas approprié de zoner un secteur ou un lot pour autoriser une plus grande densité dans les cas où les distances à parcourir à pied sont nettement supérieures aux distances envisagées dans les politiques.

Le personnel a interprété comme suit la politique ci-dessus pour calculer les distances à parcourir à pied dans l'analyse des réseaux :

- Couloir mineur : Propriétés dont la ligne de lot donne sur un couloir mineur;
- Carrefour : Propriétés situées à moins de 150 mètres du périmètre d'un carrefour, ce qui équivaut à une distance de 400 mètres à pied (environ 5 minutes);
- Couloir de rue principale : Propriétés situées à moins de 150 mètres d'une route portant la désignation de couloir de rue principale, ce qui équivaut à une distance de 400 mètres à pied (environ 5 minutes);
- Station de transport en commun rapide : Propriétés situées dans un rayon de 400 mètres du centre d'une station de transport en commun rapide, ce qui équivaut à une distance de 600 mètres à pied (environ 10 minutes).

Suivant l'analyse des réseaux, on inclut dans la SQE toutes les propriétés qui répondent à au moins un des critères ci-dessus. En outre, dans les cas où on jugeait que 75 % ou plus d'un quadrilatère (pour la même rue) appartenaient à la SQE, on a considéré que toutes les parcelles de ce quadrilatère faisaient partie de la SQE, pour assurer la continuité. On a ensuite proposé d'attribuer une zone de quartier (N) de plus grande densité, dans la première version provisoire du Règlement, aux parcelles réputées faire partie de la SQE. (Autrement dit, on pourrait proposer de classer dans la zone N3 un lot appartenant à la zone R1 dans la SQE dans les cas où on proposerait normalement de le classer dans la zone N2.)

Nous nous sommes inspirés des conversions suivantes de la zone primaire (pour passer de la version actuelle du *Règlement de zonage* (nº 2008-250) à la version provisoire) pour chaque transect pour la surzone des quartiers évolutifs :

Transect du centre-ville

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

Le personnel de la Ville est disposé à se pencher sur les modalités d'application de la surzone dans le nouveau *Règlement de zonage* dans le cadre de la prochaine version provisoire, pour veiller à le mettre en œuvre dans un souci de cohésion et de clarté. Le personnel reconnaît qu'en gardant ce principe à l'esprit, le personnel de la Ville est disposé à se pencher sur les modalités d'application de la surzone dans le nouveau *Règlement de zonage* dans le cadre de la prochaine version provisoire; cet examen est un aspect important de la consultation publique qui se déroulera.

Question :	Les exceptions propres aux sites existants sont-elles toutes reportées? Si elles le sont, sont-elles revues dans leur intégralité afin de supprimer toutes les redondances ou pour s'assurer qu'elles cadrent avec l'intention des dispositions du nouveau *Règlement de zonage*?
Réponse :	Le personnel mène actuellement un examen plus circonstancié des exceptions dans le cadre de la deuxième version provisoire du *Règlement de zonage*. Il s'agira entre autres de décider s'il faut reporter les exceptions et, dans certains cas, de les modifier pour qu'elles soient mieux actualisées par rapport à la structure du nouveau *Règlement de zonage*. Il pourrait aussi s'agir de supprimer certaines exceptions conformément aux modifications qu'on propose d'apporter dans le nouveau *Règlement de zonage*.

Question :	En quoi les plans secondaires et la Carte de la Stratégie relative à la hauteur l'emportent-ils sur les zones proposées dans le nouveau *Règlement de zonage*?
Réponse :	Les plans secondaires font état de politiques plus spécifiques, qui pourraient avoir un impact sur des questions comme la densité autorisée dans un secteur ou encore sur la zone primaire autorisée ou sur la hauteur autorisée des bâtiments dans un secteur. Par exemple, quelques plans secondaires peuvent désigner comme des couloirs de faible hauteur certains couloirs de rues principales ou certains couloirs mineurs. Autrement dit, même s'il est toujours opportun de zoner un couloir comme un couloir de rues principales ou un couloir mineur, le Plan secondaire pourrait obliger à aménager une moindre hauteur, ce dont il faudrait tenir compte dans le zonage. En ce qui a trait aux plans secondaires qui sont actuellement en voie d'être établis, par exemple les plans secondaires de la station Lincoln Fields et des stations Pinecrest et Queensview, il se peut qu'on doive apporter des changements et des mises au point au zonage proposé dans le cadre des politiques qui entreront en vigueur dans la foulée de ces plans secondaires. Nous voulons ainsi nous assurer que le *Règlement de zonage* cadre avec la politique issue de ces plans secondaires. De plus, en ce qui concerne la relation de ces deux plans secondaires avec le nouveau *Règlement de zonage*, on mettra aussi de l'avant le zonage, mais

	seulement pour certains secteurs. Pour la station Lincoln Fields, les équipes qui s'occupent du zonage du site RioCan ne mettent en œuvre que le zonage de la désignation de carrefour. Il s'agit généralement de la zone qui donne sur la promenade Queensview jusqu'à l'extrémité de la rue Lyon, au-delà de laquelle on trouve l'établissement consacré à l'entretien des véhicules de transport d'OC Transpo. L'équipe du zonage se penchera ensuite sur le zonage à l'extérieur de ces secteurs et mettra en œuvre le nouveau *Règlement de zonage* qui correspond le mieux aux plans secondaires adoptés par le Conseil municipal. Pour ce qui est de la Stratégie relative à la hauteur, qui porte sur les hauteurs autorisées dans les carrefours et les rues principales attenants aux quartiers, il s'agit d'une représentation visuelle des modalités selon lesquelles les limites de hauteur sont destinées à s'appliquer dans ces zones. Par exemple, dans les dispositions prévues pour la zone MS-2 pour les rues principales, les autorisations de hauteur varient en fonction de la distance à partir de la zone d'un quartier attenant (N1 à N4). Plus le lot est éloigné d'un quartier proche, plus la hauteur autorisée sur ce lot est grande. C'est pourquoi nous avons l'intention d'autoriser toute la hauteur selon les distances les plus éloignées par rapport aux zones de quartier et sur les lots les plus profonds dans lesquels on peut mieux séparer les hauteurs les plus élevées. C'est pourquoi la Carte de la Stratégie relative à la hauteur fait état des dispositions relatives à la hauteur autorisée et proposée dans la version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*.

Question :	Le parc McKellar restera-t-il tel quel?
Réponse :	Le zonage proposé pour les lots résidentiels dans le secteur du parc McKellar réunit généralement les zones N2 et N3, ce qui dépend de la question de savoir si un lot est compris dans la surzone des quartiers évolutifs du Plan officiel ou à l'« intérieur » des quartiers. On propose généralement d'adopter la zone N3 pour les lots proches du carrefour à l'intersection de l'avenue Carling et de l'avenue Woodroffe et pour les lots proches de l'intersection de l'avenue Carling et du chemin Richmond. Ces dispositions sont conformes à la sous-section 5.6.1 du Plan officiel, qui prévoit un meilleur encadrement quant à l'étendue visée pour la surzone des

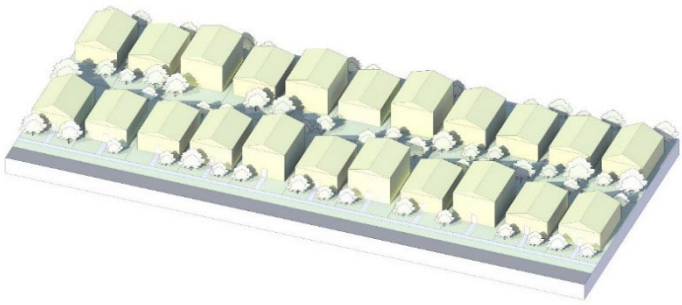
	quartiers évolutifs (SQE). La politique 1) de la sous-section 5.6.1 précise en partie ce qui suit : « La surzone des quartiers évolutifs s'appliquera généralement aux propriétés dont la ligne de lot lisère un couloir mineur, aux terrains situés à 150 mètres à partir du périmètre d'un carrefour ou d'une rue principale désigné, ainsi qu'aux terrains situés dans un rayon de 400 mètres d'une station de transport en commun rapide. » Dans la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, les politiques sur la SQE sont mises en œuvre en attribuant les zones principales de quartier de plus grande densité aux secteurs réputés faire partie de cette surzone. Par exemple, dans le cas du transect du secteur urbain extérieur, on proposerait généralement d'attribuer la zone N3, dans la version provisoire du *Règlement de zonage*, à une propriété de la zone R1 dans la SQE selon les modalités exposées dans la sous-section 5.6.1 du Plan officiel, alors qu'on proposerait généralement d'attribuer la zone N2 aux propriétés qui ne font pas partie de la SQE. S'agissant des parcs existants, l'approche générale adoptée dans le nouveau *Règlement de zonage* consiste à les zoner comme espaces verts ou comme espaces récréatifs, ce qui correspond aux zones actuelles des espaces verts et les espaces récréatifs dans le *Règlement de zonage* (nº 2008-250). On propose de rezoner le parc McKellar comme espace récréatif dans la sous-zone 1 (REC1), ce qui correspond à l'actuelle zone des installations de loisirs communautaires (L1). Les versions actuelles de la zone d'installations de loisirs communautaires (L1), de la zone de grandes installations de loisirs (L2) d'après les articles 173 et 175 de la version actuelle du *Règlement de zonage* (nº 2008-250) et des sous-zones L1A et L2B sont regroupées dans la même section, intitulée « Zone récréative ». Pour de l'information sur les dispositions de la zone REC dans la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, veuillez consulter la section 1102 (page 215) du texte de la première version provisoire, en cliquant sur ce lien : https://engage.ottawa.ca/28126/widgets/119508/documents/133163.

Question :	Pourquoi augmenter drastiquement la densité proposée? (Par exemple, la zone R1 prévoit un logement, alors que les zones N2 et N3 prévoient de 6 à 12 logements.) Quand on remplace un immeuble par douze sans prévoir de places de stationnement sur le site, les voitures qu'on ne peut pas stationner sont refoulées dans la rue.
Question :	Les densités cibles par lot du Plan officiel sont précisées dans le tableau 3b. Les Services de planification proposent d'apporter au Plan officiel un changement omnibus dans lequel on recommande d'appliquer les densités par lot sous la forme de densité pour l'ensemble des secteurs. Puis, la version provisoire du *Règlement de zonage* dresse la liste, pour les zones N2 et N3, des densités maximums, qui sont de l'ordre du double ou du quadruple des cibles du Plan officiel. Si le traquage de la population effective est inférieur aux prévisions du Plan officiel, pouvez-vous expliquer quantitativement ce qui a changé pour donner lieu à des modifications aussi importantes dans la densité de logements autorisée dans les quartiers?
Réponse :	Le Plan officiel fait état des cibles de densité à atteindre dans les quartiers sur un horizon de 25 ans. L'augmentation de la densité est un moyen d'atteindre les objectifs du Plan officiel qui consistent à offrir plus d'options de logements abordables et à aménager des collectivités saines et complètes. La version provisoire du *Règlement de zonage* s'inspire pour les autorisations de densité, des tableaux 3A et 3B de la section 3 du Plan officiel. Le tableau 3A décrit dans leurs grandes lignes les densités obligatoires pour les carrefours et les couloirs de rues principales, alors que le tableau 3B comprend les cibles de densité de la désignation des quartiers. Les densités maximums proposées pour les zones N1 à N3 sont supérieures aux cibles de densité fixées dans le Plan officiel par transect et sont nettement supérieures dans le cas de la zone N3. Il faut adopter des maximums de plus grande densité pour chaque lot dans le zonage (au niveau des différents lots) pour que dans l'ensemble, les densités au niveau des quartiers puissent respecter les cibles de densité minimums du tableau 3b du Plan officiel d'ici 2046. Les cibles de densité minimum sont des moyennes ciblées. Pour atteindre la moyenne ciblée, la densité d'une partie du projet de réaménagement doit donc être supérieure à la densité cible.

En moyenne, seules quelques propriétés du territoire de la Ville, soit environ 1 %, sont réaménagées chaque année. En outre, dans ces travaux de réaménagement, la densité des projets d'aménagement varie en fonction des décisions à adopter par le propriétaire du bien-fonds. On peut remplacer une maison unifamiliale par une autre maison unifamiliale sans augmenter la densité globale du lot, ou encore remplacer une maison unifamiliale par un immeuble de trois ou de six logements.

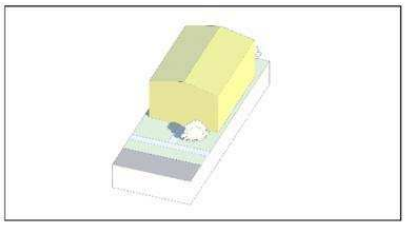
Les diagrammes ci-après donnent d'autres explications.

Le diagramme ci-après fait état d'un quadrilatère de quartier hypothétique d'un hectare de superficie, constitué de 22 lots; sur chaque lot est aménagée une habitation isolée. Chacun de ces lots s'étend sur 450 mètres carrés. Ce quadrilatère a une densité de 22 habitations par hectare.

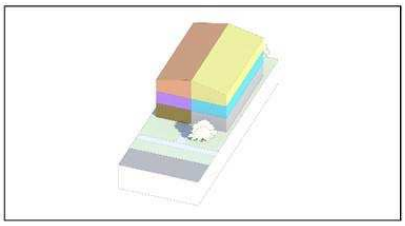


Les densités maximums autorisées dans les zones N1 à N3 proposées dépassent les cibles fixées pour les quartiers dans le tableau 3b du Plan officiel, ce qui permet de tenir compte du fait qu'en moyenne les hausses de la densité dans l'ensemble d'un secteur seront inférieures au maximum autorisé. Par exemple, il est assez courant que les habitations isolées soient remplacées par des bâtiments de deux, trois ou quatre logements, plutôt que par des bâtiments de six logements. C'est pourquoi il est nécessaire d'autoriser des densités supérieures par lot aux sites fixés pour l'ensemble des transects dans le tableau 3b du Plan officiel.

Au niveau du lot

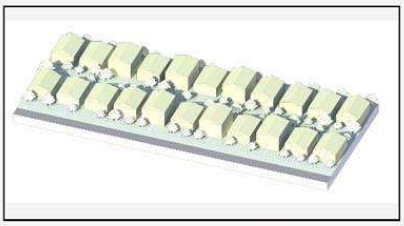


Densité	N^bre minimum de logements
22 logements par hectare	1

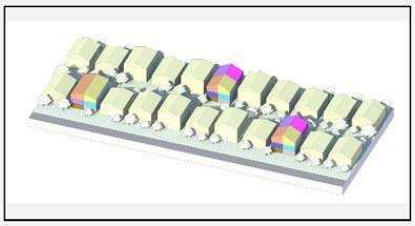


Densité	N^bre minimum de logements
130 logements par hectare	6

Au niveau du quadrilatère

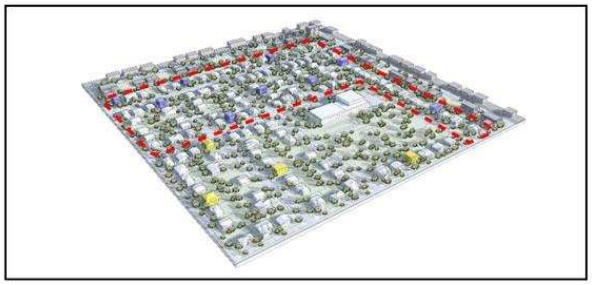


Densité	N^bre minimum de logements
22 logements par hectare	22



Densité	N^bre minimum de logements
49 logements par hectare	49

Au niveau du quartier



Densité	N^bre minimum de logements
De 60 à 80 logements par hectare	60

Les diagrammes ci-dessus représentent un courant de niveaux de densité et le nombre de logements au niveau du lot, du quadrilatère et du quartier pour les zones de faible hauteur (N1-N4).

Au niveau du quadrilatère, un quadrilatère de quartier hypothétique d'un hectare (10 000 m^2) de superficie, constitué de 22 lots, chaque lot étant doté d'une habitation isolée, a une densité de 22 habitations par hectare. Le diagramme représente trois lots à réaménager, soit un bâtiment de six logements, pour une densité d'environ 130 habitations par hectare, et deux autres bâtiments de 12 logements, soit une densité de 260 habitations par hectare.

	On augmente ainsi le nombre de logements du quadrilatère, qui passe de 22 à 49 logements, pour une densité de 49 logements par hectare. Ce scénario explique la raison pour laquelle les densités par lot autorisées dans les zones primaires doivent être supérieures aux cibles fixées dans le tableau 3b du Plan officiel, s'il faut atteindre d'ici 2046 ces cibles minimums du Plan officiel. En résumé, les cibles minimums en logements par hectare du Plan officiel et les maximums pour les zones de quartier ont pour effet de mesurer, même si on utilise l'expression « logements par hectare », deux aspects différents à deux échelles également différentes : • Les cibles de densité minimums du Plan officiel représentent le niveau moyen de densité à atteindre dans **l'ensemble de chaque transect**. Par exemple la cible de 40 à 60 logements par hectare prévue dans le Plan officiel pour les quartiers du transect du secteur urbain extérieur est une moyenne qui s'applique à l'ensemble de ce transect. • Le nombre maximum de logements par hectare dans les zones N1 à N4 ne correspond toutefois qu'au maximum à autoriser sur un lot et s'applique à **chaque lot différent**. Si par exemple un lot de 15 mètres sur 30 mètres comprend une maison unifamiliale (un logement), ce lot a une densité de 22 logements par hectare. L'ensemble de la densité du quartier dans lequel se trouve ce lot peut être supérieur ou inférieur selon la superficie des lots et les types de logements qui existent ailleurs dans le quartier.

Question :	Que pouvez-vous dire de la possibilité de rezoner les secteurs lorsque ce plan sera en vigueur?
Réponse :	Le nouveau *Règlement de zonage* ne changera pas la question de savoir si un propriétaire peut demander une modification de ce règlement. Or, les modifications du *Règlement de zonage* sont appelées à être moins nécessaires, puisqu'on mettra en œuvre les politiques du Plan officiel. On continuera de revoir les modifications du *Règlement de zonage* conformément aux politiques pertinentes du Plan officiel lorsque le nouveau *Règlement de zonage* aura été adopté.

Question :	Entre les nouvelles stations Sherbourne et New Orchard du TLR, on densifie énormément les quartiers au nord du chemin Richmond, sans rien faire ou presque du côté sud du chemin Richmond et de l'avenue Byron. Croyez-vous qu'on pourra insister pour densifier le côté sud?
Réponse :	Entre la station New Orchard et la station Sherbourne du TLR, le chemin Richmond porte la désignation de rue principale dans le Plan officiel. Cette désignation s'appliquerait aux propriétés des deux côtés du chemin Richmond. Le Plan officiel oriente certaines des hauteurs les plus élevées des bâtiments et les plus grandes densités d'aménagement vers les rues principales. On peut donc s'attendre à de nouveaux projets d'aménagement, au fil du temps, de part et d'autre du chemin Richmond. L'avenue Byron et les quartiers situés au sud du chemin Richmond portent la désignation de « quartier » dans le Plan officiel. On s'attend aussi à ce que les quartiers évoluent et se densifient; or, l'échelle (au plus quatre étages) et la densité des travaux d'aménagement sont nettement inférieures dans le Plan officiel. Certaines parties des zones portant la désignation de quartier et proches des rues principales et des carrefours de transport en commun devraient changer et se densifier plus rapidement que l'intérieur des quartiers (selon les directives du Plan officiel pour ce qui est de la « surzone évolutive »). Dans la version provisoire du *Règlement de zonage*, on prévoit d'augmenter le potentiel d'aménagement du secteur situé au sud du chemin Byron, grâce aux nouvelles zones de quartier. Puisque ce secteur est proche des stations de transport en commun et des services commerciaux autorisés dans les artères principales du chemin Richmond et de l'avenue Woodroffe, conformément aux politiques-cadres du Plan officiel, on peut s'attendre au fil du temps, dans ce secteur, à ce que les projets d'aménagement tirent parti du nouveau zonage des quartiers et de ces services proches.

Question :	Compte tenu des changements importants de zonage qui auront un impact sur les quartiers dans le transect du secteur urbain intérieur et qui portent entre autres sur les surzones évolutives en raison de la proximité des carrefours de transport en commun, la Ville serait-elle prête à prévoir, pour ces quartiers, des séances de consultation ciblées lorsqu'on aura approuvé les plans secondaires applicables? Je parle en particulier des plans secondaires de la station Lincoln Fields, ainsi que de la station Pinecrest et de la station Queensview.

	À mes yeux, il serait certes utile d'expliquer les différents changements apportés au zonage, en consultant les cartes, de préférence dans une séance en présentiel. La Ville a tenu une séance portes ouvertes extrêmement utile sur ces deux plans secondaires, ce qui pourrait servir de modèle.
Réponse :	Vous savez sans doute que les plans secondaires de la station Lincoln Fields ainsi que de la station Pincecrest et de la station Queensview sont distincts du projet d'examen du nouveau *Règlement de zonage*. La consultation portant sur les plans secondaires s'est déjà déroulée. S'agissant du zonage, il est important de noter que le *Règlement de zonage* vise en définitive à mettre en œuvre le Plan officiel et les plans secondaires. Les plans secondaires l'emportent sur le Plan officiel; c'est pourquoi l'application du zonage et la présentation de la carte de zonage pour ces secteurs devront cadrer avec les politiques exposées dans les plans secondaires. Pour connaître dans les détails les raisons pour lesquelles la carte de zonage est ainsi présentée, nous vous recommandons de consulter les politiques des plans secondaires. Ces documents renferment des explications complètes sur les changements de zonage et sur les résultats visés pour ces changements.

Question :	Quelles seront les conséquences du nouveau *Règlement de zonage* sur les demandes de dérogations mineures à déposer auprès du Comité de dérogation, surtout par rapport aux limites de hauteur maximum proposées?
Réponse :	Le propriétaire a, en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le droit de déposer une demande de dérogation mineure auprès du Comité de dérogation, qui peut donner son accord si, à son avis, les quatre critères de l'article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* sont respectés. Ces critères consistent à savoir si la demande de dérogation mineure respecte ou non l'intention sous-jacente du *Règlement de zonage* et du Plan officiel.

	Par exemple, en ce qui a trait aux restrictions de hauteur dans les zones de quartier, selon l'intention des zones N1 et N4, la Ville entend autoriser les immeubles de faible hauteur (quatre étages ou moins) conformément à la politique du Plan officiel qui désigne des quartiers de faible hauteur. Il faudrait généralement que dans les demandes de dérogation par rapport à ces restrictions, l'on démontre que l'immeuble faisant l'objet de la dérogation continuerait de respecter cette intention et serait toujours compatible avec le contexte des environs.

Question :	Dans la carte de zonage qu'on voit à l'écran, s'agit-il de la carte la plus récente ou de la carte interactive en ligne de la première version provisoire la plus récente? Je crois savoir que nombre des propriétés qui ont un suffixe de hauteur de 61 mètres ne portent plus de limite de hauteur dans la carte interactive.
Réponse :	La carte la plus à jour proposée pour le nouveau *Règlement de zonage* est la carte interactive mise en ligne (Cartes et zonage | Ville d'Ottawa). Le personnel continue de revoir les suffixes de hauteur existants et met à jour en conséquence la carte de zonage.

Question :	Pourriez-vous expliquer la chronologie des plans secondaires de la station Lincoln Fields ainsi que de la station Pinecrest et de la station Queensview et le processus qui régit ces plans?
Réponse :	Nous prévoyons de soumettre au Comité et au Conseil municipal, au quatrième trimestre de 2024, le Plan secondaire de la station Lincoln Fields et le Plan secondaire de la station Pinecrest.

Quartier 8 (Collège)

Commentaires exprimés

Thème	Ce que nous avons entendu
Densité	▪ On demande pourquoi on propose, dans la première version provisoire, d'autoriser quatre logements de plein droit sur les lots viabilisés, alors que récemment, le gouvernement provincial en a autorisé trois de plein droit. ▪ On demande des précisions sur la définition de la surzone des quartiers évolutifs. ▪ On demande des précisions sur l'aménagement éventuel des couloirs mineurs et sur ce que pourrait donner cette augmentation de la densité. ▪ On demande de confirmer le nombre de chambres autorisé par bâtiment. ▪ On demande des précisions sur le seuil de densité à respecter pour obliger à déposer une demande de réglementation du plan d'implantation.
Quartiers	▪ On demande des précisions sur les différences entre les zones de quartier et la justification de leur demande dans certains sites. ▪ On s'inquiète des impacts des nouveaux travaux d'aménagement du point de vue de la pollution lumineuse et de l'ombrage. ▪ On demande des précisions sur l'objectif des plans secondaires.
Ceinture de verdure	▪ On demande de l'information sur les changements apportés à la désignation ou à la superficie de la Ceinture de verdure.
Consultation publique	▪ On insiste sur la nécessité de faire appel à un langage simple dans les documents à publier dans le cadre de la consultation publique. ▪ On demande de confirmer le statut de la version provisoire du *Règlement de zonage* et s'il est toujours possible d'apporter des changements au contenu.

Questions et réponses du personnel

Question :	En quoi consiste un plan secondaire et pourriez-vous en donner un exemple?
Réponse :	Un plan secondaire est un document de planification complet qui comprend des politiques et des lignes de conduite détaillées sur la gestion de la croissance et du développement dans certains secteurs, appelés « zones du Plan secondaire ». Ces plans comprennent souvent une annexe qui divise la zone du plan secondaire selon différentes désignations, par exemple la désignation de quartier ou la désignation de couloir. À chaque désignation du plan secondaire correspondent des politiques adaptées aux caractéristiques spécifiques et aux besoins particuliers de cette zone. Ces politiques sont parfois différentes des politiques du Plan officiel, ce qui permet de mieux tenir compte des circonstances locales. Par exemple, dans un plan secondaire, la désignation de quartier comprend des politiques distinctes, expressément conçues pour ce quartier, alors que la désignation de couloir comporte son propre ensemble de politiques adaptées à ce type de zone. Les orientations et les politiques exposées dans un plan secondaire sont généralement éclairées par les consultations publiques, ce qui permet de s'assurer que le plan tient compte des avis et des inquiétudes de la collectivité. Le plan secondaire devient ainsi un outil indispensable pour guider les travaux d'aménagement de manière à ce qu'ils cadrent avec les besoins de la population locale. À titre d'exemple, le Plan secondaire de la station Pinecrest et de la station Queensview devrait être diffusé pour examen public et commentaires au quatrième trimestre de 2024.

Question :	Si on prévoit qu'un projet d'aménagement dépassera les hauteurs et les services obligatoires d'une annexe résidentielle (hauteur supérieure à un étage et bâtiment viabilisé séparément), faudrait-il soumettre ce projet à la réglementation du plan d'implantation?

Réponse :	Les récents changements apportés à la *Loi sur l'aménagement du territoire* en vertu du projet de loi 23 ont institué de nouvelles limites dans la capacité des municipalités à appliquer la réglementation du plan d'implantation. En particulier, les projets d'aménagement de 10 logements ou moins ne sont plus soumis à cette réglementation, ce qui constitue un processus réglementaire qui est lourd et qui peut être coûteux. Autrement dit, les promoteurs pourraient décider de limiter leurs projets à 10 logements afin d'éviter le processus onéreux et complexe de la réglementation du plan d'implantation. Toutefois, lorsqu'un projet d'aménagement dépasse 10 logements, ce projet est soumis à la réglementation du plan d'implantation en vertu des règles actuelles, ce qui en augmente considérablement les coûts et les impératifs réglementaires. Ce changement aura probablement une incidence sur l'envergure et la portée des nouveaux projets d'aménagement en Ontario. En ce qui concerne les annexes résidentielles, il s'agit de logements supplémentaires autorisés dans la cour arrière d'un lot, distinctement de la surface constructible généralement définie par les marges de retrait du lot. Si par exemple le propriétaire a l'intention de garder un bungalow existant sur le lot, il n'y aura sans doute pas suffisamment de place pour ajouter un autre bâtiment derrière ce bungalow, sauf s'il s'agit d'un logement individuel comme une annexe résidentielle. La possibilité d'ajouter différents logements dépend de facteurs comme l'orientation et la superficie du lot, ainsi que les dispositions du zonage. Même si une zone permet d'autoriser à concurrence de 12 logements, il se pourrait qu'on ne puisse pas atteindre la densité maximum en raison des dimensions et des marges de retrait obligatoires du lot.

Question :	Quel type de changements est-il possible d'apporter à la version provisoire du *Règlement de zonage* à cette étape?
Réponse :	On peut toujours revoir la zone principale qui a été sélectionnée pour un secteur, ainsi que son périmètre. Le nouveau *Règlement de zonage* vise à mettre en œuvre les désignations du Plan officiel, par exemple les zones de carrefour, qui correspondent à des politiques spécifiques de ce plan. Or, le zonage peut être très détaillé et permettre d'apporter des corrections et des mises au point. Par exemple, on peut ajouter des suffixes aux codes de zone pour tenir compte des caractéristiques spécifiques, comme un suffixe de hauteur pour préserver le caractère existant d'un quartier.

	Si un quartier est surtout constitué de bungalows dont la hauteur est d'un étage ou d'un étage et demi, mais que le zonage actuel permet d'aménager des bâtiments à concurrence de 11 mètres de hauteur, il se peut qu'il soit opportun d'ajouter un suffixe de hauteur qui limite cette hauteur à 8,5 mètres, ce qui cadrerait mieux avec la forme bâtie existante du quartier. Il s'agit des types de changements que vous pourriez certainement commenter. Nous prendrons connaissance de vos commentaires et nous tâcherons de réviser le *Règlement de zonage* pour mieux tenir compte du caractère et des besoins de la collectivité.

Question :	Le nouveau *Règlement de zonage* permettra-t-il de réduire ou d'éliminer les zones de la Ceinture de verdure?
Réponse :	L'approche adoptée dans le zonage de la Ceinture de verdure a consisté à reporter les droits existants. Autrement dit, dans les cas où les terrains portent la désignation de zones de protection rurale ou de protection de l'environnement, les mesures de protection continuent de produire leurs effets. Nous avons créé de nouvelles zones afin de mettre en œuvre les politiques-cadres du Plan officiel, ce qui n'a toutefois pas pour effet de faire perdre des terrains dans la Ceinture de verdure. On peut plutôt ajouter des autorisations, par exemple en tenant compte des vocations existantes ou en autorisant des établissements de recherche et de développement sur les terrains de la CCN. Par souci de précision, on ne propose pas de réaménager les terrains de la Ceinture de verdure : le nouveau *Règlement de zonage* propose essentiellement de continuer d'appliquer les mesures de protection actuelles.

Question :	D'après le Plan secondaire, notre rue porte la désignation de quartier évolutif. Qu'entendez-vous par là?
Réponse :	Le Plan officiel comprend des politiques sur la surzone des quartiers évolutifs. Si vous consultez les annexes de la série B du Plan officiel, vous constaterez que la surzone des quartiers évolutifs est représentée par une couche transparente fuchsia pâle parsemée de petites taches fuchsia. Ces secteurs sont généralement situés non loin de couloirs ou de carrefours achalandés, et le Plan officiel prévoit qu'il faut envisager et autoriser, dans ces zones, des formes d'aménagement de plus grande densité. Le rôle de l'équipe chargée du nouveau *Règlement de zonage* consiste à transposer ces politiques-cadres dans le *Règlement de zonage*, ce qui permet de réaliser d'autres projets d'aménagement dans les secteurs compris dans la surzone des quartiers évolutifs. C'est la raison pour laquelle les zones de plus grande densité sont ciblées dans ces secteurs spécifiques : il s'agit du résultat direct des lignes de conduite de cette surzone.

Question :	La *Loi sur l'aménagement du territoire* oblige à autoriser trois logements par lot. Pourquoi propose-t-on, dans le nouveau *Règlement de zonage*, quatre logements de plein droit, au lieu d'apporter des changements graduels?
Réponse :	La modification apportée par le gouvernement provincial à la *Loi sur l'aménagement du territoire* oblige effectivement les municipalités à autoriser trois logements par lot sur les propriétés viabilisées. La proposition prévoyant quatre logements consiste à mettre en œuvre l'accord intervenu entre la Ville et le gouvernement fédéral dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements. Ce fonds est une initiative fédérale dans le cadre de laquelle la Ville perçoit un financement de plus de 170 millions de dollars pour des logements abordables.

	Conformément à cet engagement, la Ville est d'accord pour consulter le public sur la possibilité d'augmenter le minimum à quatre logements par lot. À l'heure actuelle, la *Loi sur l'aménagement du territoire* oblige à construire trois logements; cette loi l'emporte toujours sur le *Règlement de zonage* en cas de contradiction. Le Conseil municipal s'est engagé à se pencher sur l'option qui permet d'autoriser quatre logements; c'est la raison pour laquelle cette option fait l'objet des dispositions de la version provisoire. En 2023, la version actuelle du *Règlement de zonage* de la Ville d'Ottawa a été harmonisée avec la *Loi sur l'aménagement du territoire* pour tenir compte de l'autorisation des trois logements.

Question :	Les règlements d'application du zonage prévoient-ils des dispositions pour la dépollution lumineuse et la réduction de l'effet d'ombrage créé par les grands immeubles pour ceux qui font appel à l'énergie solaire?
Réponse :	Les règlements de zonage adoptés en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* ne donnent pas le pouvoir de réglementer l'éclairage, qui relève de la réglementation du plan d'implantation. Malheureusement, le zonage ne peut pas corriger tous les problèmes. Il porte essentiellement sur la taille et la localisation des bâtiments. S'agissant des panneaux solaires, selon la position adoptée par la Ville du point de vue de la Loi, il n'y a aucun « droit à l'éclairage » en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Malgré l'autorisation des panneaux solaires sur les toits et dans certains secteurs de la ville, il est important de reconnaître que les villes évoluent. On autorise l'aménagement de bâtiments de plus grande hauteur dans certains secteurs, ce qui peut donner lieu à des changements dans la hauteur des bâtiments et à des impacts potentiels du point de vue de l'effet d'ombrage. Dans ces cas, il peut se révéler nécessaire d'adopter des stratégies permettant de circonscrire ce problème, par exemple en installant les panneaux solaires sur un autre pan du toit, afin de préserver l'exposition à la lumière du soleil.

Question :	Quels ont été les critères appliqués pour surzoner les propriétés sur des rues comme la promenade Abingdon en leur attribuant la zone N3D? Le seuil paraît très faible. Je pourrais finir par construire un bâtiment de 12 logements si mon voisin vend sa propriété à un promoteur.
Question :	Dans la collectivité de Queensway Terrace South Ridgeview, par exemple, il y a à la fois des zones N2 et N3 sur les lots de 50 pieds sur 100 pieds (15 mètres sur 30 mètres). Pourquoi proposer d'adopter deux codes de zone différents?
Réponse :	Vous pouvez consulter les zones primaires dans le tableau 801A. La page du projet sur la plateforme Participons Ottawa comprend un tableau de conversion qui décrit clairement les modalités selon lesquelles les zones ont été converties. Pour définir ce processus, il faut savoir si le lot appartient à la surzone des quartiers évolutifs ou s'ils se situent à l'intérieur d'un quartier. Si par exemple la propriété se trouve à l'intérieur d'un quartier et qu'elle appartenait auparavant à la zone R1, on propose de la convertir à la zone N2. Si le lot appartenait à la zone R2, on propose de le convertir à la zone N3. Toutefois, dans les secteurs couverts par la surzone des quartiers évolutifs — dans les cas où les politiques prévoient une augmentation de la densité non loin des couloirs de rues principales et des carrefours désignés —, le code de zone augmente d'un échelon pour tenir compte des politiques du Plan officiel. Par conséquent, si une propriété appartenait à la zone R2 non loin d'un couloir mineur ou d'un couloir de rues principales, au lieu de la convertir à la zone N3, on la surzonerait pour la classer dans la zone R4 afin de tenir compte de la densité supplémentaire. Ce processus de conversion est simple et est lié directement aux politiques du Plan officiel sur la surzone des quartiers évolutifs. S'il vous faut plus de précisions, nous vous invitons à consulter la page consacrée au zonage sur la plateforme Participons Ottawa. Dans son rapport du 29 avril, en particulier dans la pièce 10, le personnel explique dans les détails cette méthodologie à l'aide de diagrammes et de tableaux. Ce rapport donne de l'information complète sur les modalités selon lesquelles le personnel a converti les zones R actuelles pour en faire de nouvelles zones de quartier.

Question :	La limite actuelle des chambres individuelles est fixée à sept sans qu'il soit nécessaire de demander un permis de dérogation : va-t-on modifier cette limite pour autoriser un plus grand nombre de chambres?
Réponse :	Le Plan officiel comprend une politique qui prévoit que le *Règlement de zonage* autorise l'aménagement de maisons de chambres dans l'ensemble des zones de quartier et plus généralement dans les zones urbaines de tout le territoire de la Ville. Il s'agit d'une nouvelle exigence qui se trouve dans la version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, conformément au Plan officiel. Ces politiques ne permettent pas d'établir, en vertu du *Règlement de zonage*, des restrictions, dont les distances minimums de séparation ou les plafonds, dont l'effet consiste à limiter la possibilité d'aménager ces formes de logement. La section 4.2.3 du Plan officiel précise ce qui suit en ce qui a trait à l'aménagement des maisons de chambres : « 1) La Ville reconnaît que de nombreuses personnes peuvent ne pas constituer un ménage ni en faire partie et peuvent s'en remettre à des logements de longue durée distincts des habitations traditionnelles. Elle doit permettre d'offrir des options de logement à ces personnes en mettant en œuvre comme suit le *Règlement de zonage* : a) autoriser, dans toutes les zones dans lesquelles les aménagements résidentiels sont autorisés, d'autres formes de logement d'hébergement, de logements coopératifs ou de logements partagés permettant d'héberger les personnes pour lesquelles tout un logement est inutile, inabordable ou inapproprié, notamment : i) les maisons de chambres; ii) les maisons de retraite; iii) les établissements de soins résidentiels; iv) les logements pour étudiants construits à cette fin; v) les foyers de groupe; vi) les autres formes de logement de longue durée qui répondent aux besoins des personnes qui ne font pas partie d'un ménage.

b) Complément de la politique a), la Ville ne doit pas instituer de restrictions, notamment des distances ou des plafonds de séparation minimums, dont l'effet consiste à limiter la possibilité d'aménager ces formes de logement.

Conformément aux politiques du Plan officiel, la version provisoire du *Règlement de zonage* autorise l'aménagement de maisons de chambres dans toutes les zones dans lesquelles sont autorisés les aménagements résidentiels.

- Une seule maison de chambres est autorisée dans le même immeuble dans une zone résidentielle.
- Dans les cas où il est implanté dans une zone résidentielle, l'immeuble abritant une maison de chambres peut aussi comprendre un seul autre logement.
- Une chambre ne peut pas comprendre plusieurs chambres à coucher.

La version provisoire du *Règlement de zonage* réglemente les aménagements fonciers résidentiels d'après le nombre maximum de logements autorisés sur un lot ou d'après la superficie du bâtiment autorisé sur ce lot (soit la hauteur maximum et les marges de retrait minimums à partir des lignes de lot).

Dans le cas des maisons de chambres, on considère que deux chambres constituent l'équivalent d'un logement. Ainsi, dans l'exemple de la zone N1, qui devrait, selon la proposition, permettre d'autoriser à concurrence de quatre logements sur un lot, la maison de chambres située dans la zone N1 pourrait comprendre un maximum de huit chambres (à coucher) de plein droit. Il s'agit essentiellement du même nombre de chambres à coucher que dans un immeuble de quatre logements et de deux chambres à coucher dans chaque logement.

En résumé, l'intention de la version provisoire du *Règlement de zonage* consiste à autoriser généralement ces aménagements dans le zonage, sous réserve des dispositions exprimées dans l'article 707 de la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*.

Question :	Avez-vous des exemples d'images à donner pour les types de bâtiments à construire dans un couloir de rues principales? Je souhaite surtout savoir comment sera aménagée éventuellement la rue Iris non loin de la nouvelle station du TLR.
Réponse :	La rue Iris porte la désignation de couloir mineur dans le Plan officiel et fait partie du secteur du Plan secondaire de la station Pinecrest et de la station Queensview. Des politiques spécifiques se rapportent à la gestion des projets d'aménagement dans ce couloir mineur, dont les hauteurs maximums de bâtiments. Toutefois, le personnel de la Ville ne peut pas répondre parfaitement à cette question pour le moment puisque la version définitive de ces politiques n'est pas encore publiée et que ces politiques orienteront le zonage de ce secteur. Si le zonage actuel ne cadre pas avec les politiques définitives, il sera révisé en conséquence. Les zones des couloirs mineurs sont en quelque sorte établies d'après les zones des rues principales traditionnelles dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (nº 2008-250); autrement dit, il faut généralement s'attendre à ce que le nombre d'étages des immeubles construits dans ce secteur soit compris entre quatre et six. Le Plan secondaire comprendra probablement plus de détails sur l'aménagement de ces immeubles, notamment les exigences relatives à la profondeur des lots, pour assurer la transition voulue de la hauteur afin de passer d'un bâtiment de six étages à un quartier de faible hauteur. À ce stade, la version provisoire des dispositions du zonage pour les zones des couloirs mineurs ne comprend pas de dispositions sur la transition de la hauteur, qui seront toutefois ajoutées dans la deuxième version provisoire. S'agissant de la rue Iris, qui comprend actuellement une zone CM3 (soit la sous-zone de couloir mineur 3), il se pourrait que l'on apporte des précisions lorsqu'on finalisera le Plan secondaire de la station Pinecrest et de la station Queensview.

Quartier 9 (Knoxdale-Merivale)

Commentaires exprimés

Thème	Ce que nous avons entendu
Quartiers	▪ On s'inquiète d'apprendre qu'un immeuble de quatre étages construit non loin des habitations existantes aurait des conséquences considérables sur l'intimité. ▪ On s'inquiète d'apprendre que dans les zones N3D, qui permettent d'autoriser des bâtiments de 15 et de 20 logements par lot, il s'agit d'un changement drastique et injuste pour les personnes qui ont quitté des secteurs densément peuplés. ▪ On est favorable à l'idée d'accroître la hauteur des bâtiments dans les zones N et d'éliminer les plafonds de deux étages. ▪ On s'inquiète de la localisation des entreprises incompatibles, dont les ateliers de réparation d'automobiles ou les ateliers de carrosserie, dans les quartiers résidentiels. ▪ On demande si le nouveau *Règlement de zonage* réduira la nécessité des demandes excessives de dérogation mineures, surtout dans les secteurs résidentiels.
Divers	▪ On laisse entendre qu'il faudrait adopter un mandat ou des définitions pour les termes clés du Plan officiel qui ont été utilisés dans le *Règlement de zonage*. Il serait utile que le citoyen ordinaire soit mieux consulté et comprenne mieux le règlement sans avoir à consulter deux documents déjà complexes.

Questions et réponses du personnel

Commentaire :	On suggère de redésigner les propriétés du chemin Northview et de la promenade Eleanor entre la place Greencrest et le boulevard Farlane pour les affecter à la zone N2E plutôt qu'à la zone N3D, comme on l'a fait dans la zone du sud. Ces propriétés, qui sont situées en milieu de quadrilatère, dépassent la règle de distance de 400 mètres à partir des arrêts de transport en commun (distance à franchir au moins à pied), ce qui correspond à un principe qu'on appliquait dans les décisions de zonage, d'après l'exposé présenté en juin.
Réponse :	Le personnel de la Ville se penchera plus attentivement sur la question dans le cadre de l'examen de la carte du zonage pour les versions provisoires subséquentes du nouveau *Règlement de zonage*. Il est utile de noter que le zonage de plus grande densité proposé dans ce cas est le résultat de la surzone des quartiers évolutifs (SQE) selon la désignation du Plan officiel. Dans la section 5.6 du Plan officiel, on fait état de différents critères qui peuvent avoir pour effet d'inclure dans la SQE une propriété ou une rue située à moins de 400 mètres d'une station de transport en commun rapide. Or, le personnel fait observer que d'autres conditions peuvent avoir pour effet d'inclure une propriété dans la SQE, notamment lorsqu'elle est située à moins de 150 mètres d'un carrefour désigné ou d'une rue principale désignée (par exemple le chemin Baseline ou le chemin Merivale).

Question :	Les lots des secteurs résidentiels du quartier appartiennent à la zone N1 ou N2 dans les cas où la hauteur des bâtiments est plafonnée à 8,5 mètres, soit environ deux étages. Il me semble que cette hauteur est assez basse, surtout si l'intention consiste à réaliser des aménagements intercalaires et à accroître la densité des secteurs résidentiels. Quelle est la logique qui explique le verrouillage de la grande majorité du zonage dans les secteurs résidentiels pour adopter une restriction rigoureuse de deux étages (soit 8,5 mètres)? Y a-t-il une raison spécifique qui l'explique?

Question :	On s'inquiète de constater qu'en limitant la plupart des bâtiments résidentiels à 8,5 mètres de hauteur (environ deux étages), on entrave le progrès, puisqu'en autorisant des bâtiments de trois à cinq étages, on ne changerait pas drastiquement le caractère du quartier. Puisque les taux de changement sont faibles, la Ville s'attend à ce qu'un faible pourcentage seulement des habitations, soit 0,5 %, atteigne la hauteur maximum dans les 20 prochaines années. Cette hausse modérée de la hauteur, qui passerait à trois et même à cinq étages, permettrait d'aménager des quartiers du quart d'heure dans les secteurs de l'extérieur des carrefours, comme le prévoit le Plan officiel, sans avoir d'impact considérable sur le caractère du quartier.
Réponse :	Alors que le Plan officiel autorise les immeubles d'au plus quatre étages sur tout le territoire de la Ville, l'approche adoptée à l'heure actuelle pour le zonage et l'attribution des hauteurs varie dans on application. Selon un principe qui sous-tend la limite de hauteur de 8,5 mètres, il faut tenir compte de l'état existant des quartiers, en favorisant la sensibilité du contexte dans les nouveaux projets d'aménagement. Les changements qu'on propose d'apporter au zonage des quartiers visent plutôt à réduire les heurts et à éliminer les complexités occultes dans le *Règlement de zonage*, au lieu d'étendre universellement les enveloppes des bâtiments, ce qui ne veut pas dire qu'une politique plus ambitieuse ne permettrait pas de réaliser les immeubles de quatre étages complets autorisés dans le Plan officiel; les opinions divergent sur cette question. La priorité donnée aux projets d'aménagement de deux étages s'explique essentiellement par le fait que l'on s'attend à ce que les nouveaux bâtiments respectent le caractère et le contexte des quartiers.

Commentaire :	Est-il exact que vous êtes autorisé à construire des immeubles d'au moins quatre étages sur tout le territoire de la Ville?
Réponse :	Selon la sous-section 6.3 du Plan officiel sur les quartiers, la règle générale veut que la hauteur des bâtiments soit plafonnée à quatre étages, à l'exception des ouvrages qui existent déjà et qui dépassent cette limite. Ces bâtiments, construits avant la version actuelle du *Règlement de zonage*, comportent des droits acquis en vertu de la Loi.

Question :	La Ville a-t-elle mené des sondages pour connaître l'opinion des citoyens à propos des habitations de quatre étages par rapport à leurs habitations de deux étages? Existe-t-il des données comparables?
Réponse :	Selon le point de vue de l'équipe du zonage, il n'y a pas vraiment de données. Toutefois, ce qu'il faut surtout retenir, c'est que dans l'ensemble, l'activité de planification et de transformation de la ville se déroule peu à peu. L'une des grandes questions, surtout dans une ville de la taille d'Ottawa, consiste à s'assurer que la densification se déroule dans les secteurs que la Ville est prête à viabiliser et qu'elle peut gérer. Toute l'activité qui consiste à construire les habitations dans les alentours des couloirs de transport en commun est extrêmement importante. Dans un secteur comme le quartier 9, le couloir de transport en commun du chemin Baseline, dans les cas où des discussions et des travaux de planification ont lieu depuis un certain temps à propos de l'aménagement du TCRA sur le chemin Baseline, devra être densifié pour justifier ces aménagements.

Question :	Dans Fisher Heights, la version provisoire du *Règlement de zonage* indique que la zone N3D autorise une densité maximum de 250 habitations par hectare. Puisque la plupart des lots s'étendent sur une superficie d'environ 697 mètres carrés (7 500 pieds carrés), (soit environ 700 mètres carrés), en l'arrondissant à 1 000 mètres carrés (10 764 pieds carrés), on pourrait éventuellement aménager moins de 25 logements par hectare, après avoir tenu compte des marges de retrait, ce qui représente un changement important pour un secteur essentiellement constitué de maisons unifamiliales, puisque le nouveau *Règlement de zonage* pourrait autoriser l'aménagement de 15 à 20 logements sur chacun des lots.
Réponse :	Techniquement, le zonage prévoit à concurrence de 250 logements par hectare, de sorte qu'en théorie, un lot de 1 000 mètres carrés (10 764 pieds carrés), soit un dixième d'un hectare, pourrait donner 25 logements. Toutefois, le zonage consiste à fixer des limites, et non à délivrer des permis de construire. Nous traçons des lignes pour assurer la compatibilité avec les attentes du public pour le quartier.

	Bien que le plafond de densité soit fixé à 250 logements par hectare, plusieurs facteurs entravent ce qu'on peut effectivement réaliser. Par exemple, les marges de retrait des cours latérales, qui sont plus généreuses ici que dans des secteurs comme le centre-ville ou le Glebe, limitent la superficie constructible. Il faut aussi tenir compte des exigences du paysagement, du pourcentage de superficie occupé par les cours arrière et avant, ainsi que du Code du bâtiment et des impératifs architecturaux. Bien qu'on puisse en théorie construire 25 logements, cela ne veut pas dire que chaque lot permet d'assurer cette densité ou d'atteindre tout le plafond de la densité. En outre, le taux de changement dans l'utilisation du sol dans les quartiers est relativement faible — environ 0,5 % par an pour toute la ville —, de sorte que même si un lot sur 100 est transformé tous les 2 ans, ce ne sont pas tous les lots qui se prêteront parfaitement à un maximum d'aménagement. L'objectif consiste à réaliser la densité supplémentaire par des moyens maîtrisés qui répondent à toutes les exigences, ce qui permet de réaliser cette densité supplémentaire.

Question :	Qu'entend-on par « quartier de la zone N3D »? Cela veut-il dire que la hauteur maximum est de trois étages? Que représente la lettre D?
Réponse :	Les deux premiers caractères du code de zonage, soit le N et le 3, apportent de l'information essentielle. La lettre N veut dire qu'il s'agit d'une zone de quartier et précise les aménagements autorisés. Le chiffre 3 ne désigne pas directement le nombre d'étages : il s'agit plutôt de la densité autorisée, qui peut atteindre 250 habitations par hectare, même s'il existe des contraintes pratiques. Ce chiffre se rapporte aussi à la hauteur autorisée, qui est de 11 mètres dans ce cas, ce qui permet d'aménager trois étages. La lettre D du code désigne généralement les marges de retrait. Plus on se rapproche du cœur du centre-ville, plus on voit des sous-zones A et B, ce qui veut dire que les bâtiments sont plus proches de leurs quartiers et que la configuration des lots est plus exiguë. En se rapprochant des zones de banlieue, le zonage change de lettre, et les lettres E et F représentent des aménagements plus banlieusards, alors que les lettres C et D correspondent à des aménagements d'après-guerre du milieu du siècle. L'idée est que bien que nous puissions augmenter les autorisations dans l'aménagement des bâtiments, le rythme général des superficies des cours et des marges de retrait doit rester constant.

Question :	À l'origine, les dérogations mineures étaient destinées à des situations comme les cas dans lesquels une habitation était trop proche de la limite de la propriété, même si les résidents des quartiers étaient d'accord. Dans le cadre du nouveau *Règlement de zonage*, fera-t-on appel moins souvent à des dérogations mineures pour en rétablir la raison d'être originelle?
Réponse :	Les résidents auront toujours le droit de demander des dérogations mineures conformément aux modalités prévues dans la *Loi sur l'aménagement du territoire*. L'objectif du nouveau *Règlement de zonage* consiste à combler l'écart entre le Plan officiel et le *Règlement de zonage*, pour veiller à ce qu'il soit plus cohérent. Un autre objectif consiste à simplifier le Règlement en épurant les secteurs qui déclenchent généralement des dérogations mineures et en réduisant la nécessité de demander ces dérogations éventuellement.

Commentaire :	On s'inquiète de la possibilité que des entreprises comme les ateliers de réparation d'automobiles, les ateliers de carrosserie et les garderies s'installent dans les quartiers résidentiels, plutôt que dans les zones industrielles ou dans le centre-ville, ce qui réduirait considérablement la qualité de vie des résidents.
Réponse :	La garderie est un aménagement conditionnel dans les zones de remplacement N5 et N6 de R5. Par ailleurs, ces aménagements ne sont pas autorisés dans les zones de quartier, à l'exception des garderies à domicile, qui sont déjà essentiellement autorisées dans la version actuelle du *Règlement de zonage*.

Rapport sur « Ce que nous avons entendu » – Quartiers 1, 2, 11 et 19 Séance d'information virtuelle

Dans le cadre de la consultation qui a porté sur la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, une séance d'information virtuelle propre aux quartiers 1, 2, 11 et 19 a eu lieu le 27 août 2024 de 18 h 30 à 20 h. Il faut signaler que cette séance n'a porté que sur les secteurs des quartiers 1 et 19 du transect du secteur de banlieue. Il sera question des autres secteurs de ce transect dans une autre séance. Dans cette séance, nous avons donné une vue d'ensemble des notions essentielles relatives à chaque quartier. Cette séance d'information a permis de présenter :

- une vue d'ensemble du projet et la consultation publique portant sur la première version provisoire;
- les grandes orientations extraites du nouveau Plan officiel de la Ville;
- l'abécédaire de l'aménagement et ce en quoi consiste un règlement de zonage;
- une vue d'ensemble des nouvelles zones de quartier;
- un tour d'horizon des nouvelles zones polyvalentes;
- un exposé propre aux quartiers;
- une période de questions portant sur ces deux quartiers.

Le présent rapport donne une vue d'ensemble des commentaires exprimés par les participants pendant cette séance d'information virtuelle. Ce rapport comprend un index des sujets, un aperçu de chacun de ces sujets et la synthèse des questions structurées selon le thème et les réponses du personnel.

Index

	Titre	Page
1	**Quartier 1 (Orléans-Est-Cumberland) (secteur de banlieue) – Matthew Luloff, conseiller municipal**	**2**
	Synthèse des commentaires exprimés …….	2
	Synthèse des questions et réponses du personnel…….	3
2	**Quartier 2 (Orléans-Ouest-Innes) – Laura Dudas, conseillère municipale**	**13**
	Synthèse des commentaires exprimés ……..……	14

	Titre	Page
	Synthèse des questions et réponses du personnel	14
3	**Quartier 11 (Beacon Hill-Cyrville) – Tim Tierney, conseiller municipal**	**23**
	Synthèse des questions et réponses du personnel	23
4	**Quartier 19 (Orléans-Sud-Navan) (secteur de banlieue) – Catherine Kitts, conseillère municipale**	**28**
	Synthèse des questions et réponses du personnel	28

Quartier 1 (Orléans-Est-Cumberland) (secteur de banlieue)

Commentaires exprimés

Thème	Ce que nous avons entendu
Taux de changement	▪ On demande des précisions sur la méthodologie adoptée pour établir le taux de changement sur tout le territoire de la Ville. ▪ On s'interroge sur une situation dans laquelle personne, dans un quartier, ne veut mettre en valeur sa propriété et dans laquelle le taux de changement est de 0 %.
Couloirs mineurs	▪ On laisse entendre qu'il faut adopter des exigences exceptionnelles pour le paysagement végétalisé dans les couloirs mineurs. ▪ On fait des commentaires favorables à l'autorisation des aménagements résidentiels dans les couloirs mineurs.
Carrefours	▪ On demande des précisions sur la définition des carrefours et sur les critères à adopter pour établir la localisation de ces carrefours. ▪ On demande des précisions sur la localisation des carrefours dans le quartier 1.

	▪ On est d'accord pour mieux mettre en valeur le secteur des environs du carrefour du chemin Tenth Line.
Demandes d'aménagement éventuelles	▪ On demande des précisions sur le processus de transformation du *Règlement de zonage* lorsque la nouvelle version du Règlement aura été approuvée par le Conseil municipal. ▪ On s'interroge sur la souplesse du Règlement lorsqu'il s'agit de s'adapter à l'évolution des conditions après sa mise en œuvre.
Quartiers	▪ On demande des précisions sur les densités minimums prévues dans le Plan officiel et sur les densités maximums des quartiers proposés dans la version provisoire du *Règlement de zonage*.

Questions et réponses du personnel

Question :	Si le Plan officiel permet de dépasser les cibles de densité, pourquoi faut-il établir des densités maximums?
Réponse :	Le tableau 3b du Plan officiel (PO) établit les cibles des densités résidentielles pour les quartiers et les couloirs mineurs de chaque transect. Il faut adopter des maximums de plus grande densité pour chaque lot dans le zonage (au niveau des différents lots) pour que dans l'ensemble, les densités au niveau des quartiers puissent respecter les cibles de densité minimums du PO d'ici 2046. Les cibles de densité minimum sont des moyennes ciblées. Pour atteindre la moyenne ciblée, la densité d'une partie du projet de réaménagement doit donc être supérieure à la densité cible. En moyenne, seules quelques propriétés du territoire de la Ville, soit environ 1 %, sont réaménagées chaque année. En outre, dans ces travaux de réaménagement, la densité des projets d'aménagement varie en fonction des décisions à adopter par le propriétaire du bien-fonds. On peut remplacer une maison unifamiliale par une autre maison unifamiliale sans augmenter la densité globale du lot, ou encore remplacer une maison unifamiliale par un immeuble de trois ou de six logements.

	On a prévu les densités maximums à autoriser afin d'apporter de la certitude sur les projets d'aménagement éventuels et pour favoriser la croissance incrémentielle dans les quartiers.

Question :	Que se produit-il si aucun propriétaire ne souhaite réaménager son lot dans un quartier?
Réponse :	Si personne ne souhaite réaménager son lot, on a estimé dans certains cas la fréquence du réaménagement des quadrilatères. Les résidents peuvent faire ce qu'il faut de leur lot, et s'ils décident de le réaménager, il s'agit de leur décision. Les taux de changement peuvent varier; toutefois, le personnel de la Ville tâche de prédire adéquatement ces taux d'après ce qui est disponible.

Question :	Avez-vous tenu compte des frais de main-d'œuvre et de matériaux dans vos cibles de densité?
Réponse :	Il semble que nous n'avons pas tenu compte de cet aspect, qui est généralement évalué à l'étape de l'aménagement. On évaluerait alors le coût et la viabilité de l'aménagement.

Question :	Comment pouvez-vous prédire qu'une moyenne de trois lots sera réaménagée dans chaque quadrilatère?
Réponse :	Il s'agit de la moyenne qui a été utilisée pour créer les politiques jusqu'à maintenant. Une moyenne correspond à l'estimation la plus juste de ce qu'il adviendra; c'est pourquoi nous ne pouvons pas garantir qu'il y aura trois (3) lots dans chaque quadrilatère. Il s'agit toutefois de la moyenne qui a été utilisée dans les politiques, dans le Plan officiel et dans le nouveau *Règlement de zonage*.

Question :	La nouvelle politique sur la conversion des bureaux, des hôtels et des établissements institutionnels pour en faire des logements abordables est-elle transposée dans le nouveau *Règlement de zonage*?
Réponse :	On met actuellement au point ces politiques dans d'autres directions générales. Or, on tient compte de ces réalités, qui se matérialisent dans l'application du nouveau *Règlement de zonage*. Le personnel de la Ville veille à ce que le *Règlement de zonage* soit plus permissif du point de vue de ce qui est autorisé dans les zones effectives, ce qui permet d'aménager un plus grand nombre de vocations conformément aux politiques-cadres du Plan officiel. Les vocations autorisées plus généralement permettraient de réaliser ces vocations.

Question :	Je crois savoir que le Plan officiel désigne les carrefours existants et les carrefours projetés à la fois. Le nouveau *Règlement de zonage* porte-t-il sur ces deux types de carrefours?
Réponse :	D'après l'annexe B8 du Plan officiel, le périmètre du quartier comprend le carrefour du Centre-ville d'Orléans. Le nouveau *Règlement de zonage* désignera les secteurs d'après les désignations reproduites dans le Plan officiel; c'est pourquoi les terrains des environs du Centre-ville d'Orléans appartiendront à la zone des carrefours dans le nouveau *Règlement de zonage*.

Question :	Selon la description qui en est faite, on entend par « quartier du quart d'heure » un secteur accessible à pied, à vélo et dans les transports en commun. Pour ce qui est des quartiers du quart d'heure par rapport à la limite de 600 mètres de la densité de la hauteur à partir d'une station de transport en commun, il semble y avoir de la confusion ou des irrégularités. Selon la conception qu'on se fait de ces quartiers, il faut compter 15 minutes pour avoir accès à pied ou à vélo aux services offerts.

Réponse :	Pour ce qui est du nouveau *Règlement de zonage*, le personnel de la Ville met actuellement en œuvre les politiques-cadres du Plan officiel. C'est pourquoi la politique 1c) de la sous-section 4.1.2 du Plan officiel précise que le quartier du quart d'heure représente l'équivalent de rayon de 900 mètres ou de 1 200 mètres dans le réseau piétonnable.

Question :	Pourriez-vous décrire le processus à suivre pour celui ou celle qui, malgré l'adoption du nouveau *Règlement de zonage* selon les modifications apportées par le Conseil municipal, n'est pas d'accord avec la réglementation du zonage? Essentiellement, si quelqu'un croit qu'il a un projet viable qui dépasse le zonage actuel d'une parcelle de terrain ou qui est différent de ce zonage, quels sont les recours dont il peut se prévaloir pour demander un changement ou pour réaliser son projet?
Réponse :	Lorsqu'on examine le *Règlement de zonage*, il y a deux grands types de demandes de planification auxquelles on fait appel pour le modifier : la modification du *Règlement de zonage* et la dérogation mineure. On fait généralement appel aux dérogations mineures pour les modifications de moindre envergure. Si par exemple vous souhaitez agrandir une terrasse pour la rapprocher de la marge de retrait de la cour arrière, on demanderait une dérogation mineure pour permettre que cette terrasse empiète sur une plus grande partie de la cour arrière. Pour les projets d'aménagement de plus grande envergure, pour les ouvrages de plus grande hauteur ou pour les changements qui ne sont pas conformes au code de zonage existant (par exemple la conversion d'un établissement institutionnel en logements), il faut demander une modification du *Règlement de zonage*. Cette modification tient compte à la fois du zonage de la propriété et du Plan officiel. Pour aller de l'avant, il faut démontrer que le projet d'aménagement proposé cadre avec les politiques du Plan officiel. Si le projet d'aménagement proposé ne cadre pas avec le Plan officiel, il est nécessaire de demander une modification du Plan officiel. Ces modifications sont moins courantes que les modifications du *Règlement de zonage*. Or, en raison des changements récents apportés au *Règlement de zonage*, le personnel s'attend à un moins grand nombre de demandes en raison de l'augmentation des autorisations qui n'obligent pas à changer le code de zonage.

Question :	Si les circonstances évoluent et qu'on ajoute par exemple un arrêt de transport en commun ou qu'on augmente la densité sur une ligne de transport en commun afin d'améliorer la piétonnabilité d'un quartier, quelle marge de manœuvre prévoit-on dans la politique pour permettre de réaliser ces scénarios?
Réponse :	On peut apporter d'autres modifications au niveau de la Ville. Par exemple, cette dernière peut lancer une modification du Plan officiel afin de tenir compte de changements comme l'aménagement d'une nouvelle station de transport en commun. Ces modifications doivent être soumises au Conseil municipal, sauf les dérogations mineures, qui sont traitées par le Comité de dérogation. Ce comité, qui se réunit toutes les deux semaines, est chargé d'approuver les différentes demandes de planification. Même si les autres demandes de planification sont elles aussi soumises au Comité de dérogation, les modifications à apporter au nouveau *Règlement de zonage* et au Plan officiel doivent être approuvées par le Conseil municipal.

Question :	Après avoir pris connaissance de la définition du terme « carrefour » dans le Règlement, je crois savoir qu'un carrefour est une section de la Ville qui intègre des services, des restaurants, des épiceries, des établissements de travail et les différentes vocations d'un quartier ou d'une collectivité. J'habite non loin du chemin Tenth Line, et quand j'observe le secteur au sommet de la colline à l'intersection du chemin Tenth Line, du boulevard Saint-Joseph et du chemin Innes, je constate qu'il est densément aménagé et qu'il regroupe de nombreux services et habitations et de nombreuses infrastructures récréatives. Pourquoi ce secteur n'est-il pas considéré comme un carrefour?
Réponse :	Les carrefours désignés dans le Plan officiel (PO) ont été déterminés d'après différentes considérations. Ces carrefours sont définis dans le PO, et le *Règlement de zonage* fait état de ces désignations. La raison qui justifie la sélection de certains secteurs pour en faire des carrefours est une question sur laquelle l'équipe du PO devrait se pencher. Toutefois, la sous-section 6.1 du PO apporte un éclairage sur les intentions qui justifient ces dispositions :

	Les carrefours sont des secteurs centrés sur les stations de transport en commun rapide ou les arrêts de services de transport en commun sur rue fréquents planifiés ou existants. La fonction planifiée des carrefours consiste à concentrer toutes sortes de fonctions, une plus grande densité d'aménagement, un degré supérieur de mixité dans l'aménagement du territoire et un niveau supérieur de connectivité des transports en commun par rapport aux zones jouxtant et entourant le carrefour. Les carrefours se veulent aussi d'importants pôles d'emploi. Les carrefours portent la désignation de zone protégée des grandes stations de transport en commun (ZPGSTC) pour les besoins de la Déclaration de principes provinciale. Les densités d'aménagement appropriées doivent permettre de créer la masse critique essentielle pour assurer la viabilité des transports en commun. Elles viennent ainsi réduire les ratios revenus-coûts et permettent d'offrir des niveaux économiques élevés dans les services de transports en commun. Voilà pourquoi la Ville mène actuellement une stratégie qui permettrait de mettre en œuvre des collectivités plus compactes, de plus grande densité et plus polyvalentes dans les environs des stations de transport en commun.

Question :	En examinant la localisation des carrefours et les commodités qu'on y trouve à l'heure actuelle, il est évident que ceux qui ne sont pas encore bien aménagés sont nombreux, par exemple le secteur à la sortie du chemin Tenth Line. Il semble que la désignation des carrefours n'est pas nécessairement fondée sur les aménagements immédiats; on s'en remet plutôt à une vision à long terme, et on s'attend à ce que les travaux d'aménagement se déroulent dans les 10 à 15 prochaines années. C'est le cas des carrefours qu'on n'a pas encore commencé à aménager massivement. Par contre, le carrefour du chemin Tenth Line est déjà établi et en plein essor. Il faudrait en encourager la croissance, ce qui n'est pas une priorité à l'heure actuelle. Pourquoi en est-il ainsi?

Réponse :	Il s'agit de la partie du carrefour qui est attenante au chemin Tenth Line; dans ce secteur, les codes des zones correspondent à la Zone de carrefour 3 (H3). Cette zone est destinée à tenir compte des aménagements non résidentiels dans les secteurs traditionnellement occupés surtout par les aménagements résidentiels. La désignation de cette zone tient compte de l'évolution antérieure de la vocation résidentielle du secteur, tout en rendant compte de sa désignation de carrefour dans le Plan officiel (PO) et dans le nouveau *Règlement de zonage*. C'est pourquoi les autorisations du nouveau *Règlement de zonage* pour ce secteur sont probablement moins permissives que celles des zones H2 ou H1, puisqu'on tient compte du passé essentiellement résidentiel de ce secteur.

Question :	Même si je n'ai pas pris connaissance des détails du *Règlement de zonage* actuel, je souhaiterais préciser que dans ce secteur, il y a un carrefour qu'il faut continuer d'aménager et dans lequel il faut étendre les infrastructures de transport. Ce carrefour réunit déjà les infrastructures, les commodités et les réseaux d'aqueduc et d'égouts nécessaires. C'est pourquoi je crois qu'il faudrait l'étendre, surtout du point de vue des transports en commun rapides.
Réponse :	En ce qui a trait à l'application du *Règlement de zonage* dans ce carrefour, il y a deux codes de zones pour la partie qui lisère le chemin Tenth Line. Le code de zone proposé, que vous pouvez commenter, correspond à la Zone de carrefour 3 (H3). La zone H3, surtout le long du chemin Tenth Line, est exceptionnelle, puisqu'elle tient compte des aménagements résidentiels des environs. C'est pourquoi l'aménagement de ce secteur sera plus restreint que celui de la zone H2. En ce qui concerne les aspects qui n'ont rien à voir avec le zonage, par exemple le transport, il en est tenu compte dans les plans directeurs mis au point à l'heure actuelle, comme on l'a mentionné dans l'exposé qui porte sur tout le territoire de la Ville. On reconnaît que tous ces facteurs concourent, dans l'ensemble, à l'aménagement des terrains. Le *Règlement de zonage* doit rendre compte du Plan officiel (PO), conformément aux obligations imposées, et le personnel doit le faire en appliquant le code de zone approprié et en tenant compte de la désignation de carrefour voulue pour ces terrains.

Question :	Je souhaiterais parler de certaines propriétés dans mon quartier. J'habite à l'intersection du chemin Tenth Line et du chemin Innes du côté ouest du chemin Tenth Line et au nord du chemin Innes. Directement derrière ma résidence, il y a six habitations qui donnent sur le chemin Tenth Line. Parmi ces habitations, il y a un foyer de groupe et quatre habitations en rangée, occupés par des citoyens âgés qui commencent à vendre leur propriété. La sixième habitation a été vendue en dernier, et la concession automobile Sterling Ford appartenait au propriétaire précédent de cette habitation. J'ai pu constater que ce secteur porte la désignation de couloir mineur (CM). Compte tenu de l'envergure substantielle et de la longueur de ces lots, on peut dire qu'ils offrent un vaste potentiel de réaménagement, surtout dans la crise actuelle du logement abordable. Je suis donc curieux de savoir pourquoi ce secteur porte la désignation de couloir mineur, au lieu d'être zoné pour autoriser des projets d'aménagement résidentiel.
Réponse :	On a proposé d'attribuer au secteur dont vous parlez la désignation de sous-zone de couloir mineur 4 (CM4), qui est destinée à s'appliquer aux propriétés du transect du secteur de banlieue, en tenant compte des différences dans le caractère distinct de la forme bâtie dans ce transect. Cette sous-zone CM4 vise à mettre en œuvre les politiques du Plan officiel (PO), qui attribuent au secteur la désignation de couloir mineur. Le zonage doit faire état de cette désignation et permettre de s'assurer que les hauteurs autorisées pour les bâtiments, selon le tableau 7 de la section 5 du PO, sont respectées. Cette réglementation de la hauteur est précisée dans la sous-zone de couloir mineur. Généralement, les secteurs résidentiels portent la désignation de quartier, ce qui correspond à des hauteurs obligatoires différentes et à des politiques différentes dans le PO. Compte tenu de sa localisation sur le chemin Tenth Line et de sa désignation de couloir mineur, on a attribué en conséquence à ce secteur le code de zonage CM4. Toutefois, les travaux d'aménagement résidentiel sont autorisés dans les couloirs mineurs.

Question :	En revoyant les obligations relatives au paysagement végétalisé pour la zone CM, j'ai constaté qu'il y avait une certaine ambiguïté. Il semble que de nombreuses obligations portent essentiellement sur les améliorations du paysage urbain, en mettant moins l'accent sur les cours arrière et sur les propriétés résidentielles attenantes. Mon interprétation est-elle exacte, et si oui, y a-t-il des recours dont on peut se prévaloir pour corriger ce problème?
Réponse :	Les dispositions prévues dans la version provisoire du *Règlement de zonage* sont mieux adaptées aux zones de quartier. Le personnel peut volontiers prendre connaissance des commentaires et des suggestions si on souhaite en particulier améliorer les obligations relatives au paysagement végétalisé des couloirs mineurs. En outre, il existe, pour le paysagement végétalisé, des dispositions se rapportant au stationnement, pour s'assurer qu'on aménage des zones tampons vertes dans les alentours des terrains de stationnement. Toutefois, il se peut que les exemples spécifiques correspondant directement aux couloirs mineurs soient limités. Il s'agit d'une question que l'on pourra mieux explorer et considérer dans les prochaines révisions.

Question :	Quelles sont les dispositions qui existent dans le *Règlement de zonage* en ce qui concerne la possibilité d'aménager des logements au-dessus des établissements commerciaux dans ces couloirs mineurs? Ces projets d'aménagement pourraient-ils être autorisés, à la condition de respecter les exigences relatives à la hauteur et aux marges de retrait?
Réponse :	On peut généralement autoriser, dans bien des cas, des vocations plus nombreuses sur ces lots. Or, il est nécessaire de revoir dans les détails les codes de zones spécifiques afin de déterminer les endroits exacts dans lesquels ces vocations seraient autorisées ou restreintes. Le Plan officiel (PO) insiste sur l'importance des aménagements polyvalents dans les couloirs désignés, en encourageant l'aménagement de logements au-dessus des locaux commerciaux au niveau du rez-de-chaussée. Cette approche favorise le concept des quartiers du quart d'heure, dans lesquels les services essentiels et les commodités sont accessibles à pied.

	Les promoteurs peuvent à leur discrétion prendre les décisions sur ce qu'ils construiront; on a toutefois adopté des dispositions pour s'assurer de prioriser les établissements commerciaux au rez-de-chaussée et les logements au-dessus des commerces. Cette stratégie vise à animer les espaces commerciaux donnant sur les rues, par exemple les supermarchés ou les autres services essentiels, ce qui permet de rehausser la fonctionnalité et l'attrait du couloir dans l'ensemble.

Question :	En ce qui concerne la désignation du zonage MS2 sur le chemin Innes à l'ouest du chemin Tenth Line, la liste des aménagements autorisés tient-elle compte des aménagements résidentiels? Essentiellement, pourra-t-on construire des maisons unifamiliales ou des complexes résidentiels plus vastes?
Réponse :	Presque toutes les zones polyvalentes de la partie 9, dont la Zone de rue principale 2 (MS2), comme celles qu'on trouve sur le chemin Innes permettent d'autoriser les aménagements résidentiels. Parce que le nouveau *Règlement de zonage* insiste moins sur les distinctions entre les différents types d'habitations (soit les habitations jumelées par rapport aux immeubles d'appartements et aux habitations isolées), le terme inclusif et général de « logement » fait partie de la liste des aménagements autorisés. Pour prendre connaissance de l'information à ce sujet, veuillez consulter l'article 124 de la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*. Dans la version provisoire du *Règlement de zonage*, on entend par « logement » : logement : l'habitation qui : 1. est utilisée ou destinée à être utilisée pour loger un ménage et au plus trois cochambreurs ou pensionnaires; 2. ne comprend pas plus de quatre chambres à coucher.

Quartier 2 (Orléans-Ouest-Innes)

Commentaires exprimés

Thème	Ce que nous avons entendu
Plans secondaires	▪ On se demande si le Plan secondaire du couloir d'Orléans a été mis en œuvre dans le zonage proposé.
Couloirs	▪ On demande des précisions sur les incidences produites sur le transport et sur les exigences relatives aux désignations relatives aux couloirs.
Stationnement	▪ On demande des précisions sur le nombre de places obligatoires de stationnement pour les véhicules électriques. ▪ On s'inquiète du nombre de places de stationnement des véhicules électriques disponibles et de leur capacité. ▪ On s'inquiète de la possibilité de stationner dans les rues dans les secteurs résidentiels.
Densité	▪ On demande des précisions sur la différence entre les cibles de densité du Plan officiel (PO) et les densités maximums proposées dans la première version provisoire. ▪ On s'inquiète des besoins en infrastructures et en espaces verts pour autoriser la densité proposée dans la première version provisoire du PO.
Extraction de minerai	▪ On s'inquiète de l'agrandissement de la centrale d'asphalte existante et de la mise à jour de la Zone d'extraction de minerai.
Énergie	▪ On demande des précisions sur l'autorisation des infrastructures des systèmes de stockage de l'énergie dans les batteries et des panneaux solaires.

Questions et réponses du personnel

Question :	A-t-on intégré le plan secondaire dans les documents dont nous prenons connaissance aujourd'hui? Prévoyez-vous beaucoup de changements par rapport à ce dont nous avons parlé aujourd'hui ou s'agira-t-il essentiellement du même texte?
Réponse :	Le Plan secondaire du couloir d'Orléans fait actuellement l'objet d'un appel. Dans le même temps, le personnel de la Ville a généralement mis en œuvre les dispositions de ce plan et a procédé à une conversion des codes de zonage pour harmoniser les désignations actuelles des secteurs avec la version provisoire du *Règlement de zonage*. Or, il y a encore d'autres travaux à faire. Lorsque le plan secondaire produira tous ses effets, le personnel de la Ville reverra toutes les politiques pour s'assurer qu'on en tient fidèlement compte dans le nouveau *Règlement de zonage*. Il est nécessaire d'évaluer les changements spécifiques à apporter. Bien que le personnel de la Ville soit en bonne voie de réaliser la plupart des travaux, il se peut qu'on doive apporter des mises au point particulières dans les zones plus denses, surtout en ce qui concerne la mise en œuvre des changements apportés à la hauteur des bâtiments.

Question :	En ce qui concerne la Zone d'extraction de minerai dont vous avez parlé dans votre exposé, pourquoi ne l'a-t-on pas mise à jour? Nous savons de plus en plus que l'agrandissement de la centrale d'asphalte, qui est proche des écoles et des résidences, sera une source de pollution. Il est impératif de mettre à jour le plan ou le zonage de cette propriété afin de restreindre ces aménagements. Il faut préciser qu'aucune plainte n'a été déposée à propos de l'extraction de minerai même, puisqu'il s'agit d'une activité connue et exercée depuis longtemps. L'inquiétude porte surtout sur l'agrandissement de la centrale d'asphalte, ce qui constitue un problème distinct de l'extraction de minerai.

Réponse :	Généralement, dans les cas où la version actuelle du *Règlement de zonage* fait état d'un aménagement existant, cet aménagement sera transposé dans le nouveau *Règlement de zonage*. Il est entendu que cette activité d'extraction de minerai est exercée depuis de nombreuses années et que des travaux d'aménagement urbain se déroulent dans les environs. Le personnel de la Ville se penche actuellement sur des options pour évaluer l'impact que pourraient produire les changements potentiels du zonage sur cette activité. Cette question fait intervenir un aspect spécifique et technique du zonage qui est peu fréquent et que l'équipe du zonage doit étudier attentivement pour en évaluer les impacts potentiels. Même si le zonage est modifié, on maintiendrait les droits de non-conformité en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* pour cette activité, ce qui permettrait de continuer d'extraire le minerai. Or, les changements dans le zonage pourraient influer sur les conditions du permis et sur les activités autorisables dans cette propriété. Il faudra mener des recherches plus fouillées, consulter le ministère et procéder à une analyse détaillée pour déterminer les effets potentiels des modifications du zonage sur les opérations.

Question :	Le Plan officiel et le *Règlement de zonage* emploient des termes comme « rue principale » et « couloirs mineurs », qui sont fréquemment associés au transport en général et aux transports en commun. Je me demande si ces termes sont vraiment importants pour les mouvements de véhicules et les déplacements dans les transports en commun ou s'il s'agit simplement de désignations de l'aménagement du territoire destinées à autoriser différentes densités de logement sans avoir d'incidence substantielle sur le transport en général ou sur les transports en commun.
Réponse :	La désignation de couloir de rues principales est intimement liée au transport en général, puisque l'objectif consiste à aménager les plus grandes densités dans ces couloirs, puisqu'ils sont très bien servis par les transports en commun. De même, les carrefours suivent le même principe. Le Plan officiel emploie aussi des termes comme « couloir prioritaire de transports en commun » pour décrire les niveaux de service du transport en général, ce qui peut parfois être déroutant. Pour apporter des précisions, disons que dans le Plan officiel, le terme « couloir de rues principales » est une désignation de l'aménagement du territoire qui fait état à la fois de la densité et de la hauteur des bâtiments.

	Cette désignation est liée aux transports en commun, et l'objectif consiste à réaliser les aménagements les plus denses dans les secteurs offrant les meilleures options de transport.

Question :	On a remplacé la norme J1772 pour la recharge des véhicules électriques en Amérique du Nord par la norme J3400. Il faudrait donc apporter une mise à jour dans les définitions. J'ai lu l'article sur la recharge des véhicules et je souhaite confirmer que j'ai bien compris : cet article porte uniquement sur les nouveaux projets d'aménagement ou sur les grands projets de réaménagement, n'est-ce pas? Ainsi, chaque nouveau projet d'aménagement résidentiel prévoirait des installations adaptées aux véhicules électriques pour chaque place de stationnement désignée, mais non pour les places de stationnement des visiteurs. Pour les propriétés commerciales, vous exigez que 30 % des places de stationnement soient adaptées aux véhicules électriques. Cette obligation s'applique-t-elle aussi aux supermarchés? Dans le court terme, il y a un problème pour ce qui est de la disponibilité des installations de recharge, et il me semble que l'obligation de 30 % soit élevée pour les propriétés commerciales. Pour les commerces de détail, il se peut qu'il ne soit pas nécessaire d'en faire une exigence du Règlement; il faut toutefois des installations de recharge plus rapide dans des secteurs comme Blackburn Hamlet, dans lesquels les résidents n'ont pas accès à des infrastructures de recharge à la maison. À long terme, les bornes de recharge du niveau 2 sont moins importantes, puisque finalement, les places de stationnement résidentielles seront dotées de ces installations, comme on le faisait couramment auparavant pour les prises de chauffe-moteur.
Réponse :	Oui. C'est exact : chaque place de stationnement désignée serait adaptée aux véhicules électriques; autrement dit, la conduite électrique serait installée, sans toutefois être électrifiée. L'obligation de 30 % des places de stationnement adaptées aux véhicules électriques s'applique aux aménagements industriels et aux immeubles de bureaux. Les commerces de détail (dont les supermarchés) peuvent offrir ces installations s'ils le souhaitent.

	On a éliminé, sur tout le territoire de la Ville toutes les restrictions de zonage, ce qui permet d'aménager des installations de recharge rapide des véhicules électriques dans les terrains de stationnement associés aux commerces. Bien qu'il ne s'agisse pas d'un incitatif, cette mesure permet effectivement de supprimer des obstacles et d'autoriser ce type d'aménagement.

Question :	On fait massivement appel, dans Blackburn Hamlet, à des bornes de recharge individuelles du niveau 2; les résidents des immeubles d'appartements proches de là font appel à ces bornes. Puisqu'il y a 200 nouveaux immeubles d'appartements en construction qui ne seront pas visés par la version actuelle du Règlement, il faut rapidement prévoir plus d'options pour la recharge des véhicules électriques. Dans les cas où les bornes de recharge du niveau 2 ne sont pas disponibles à cause d'événements ou de défectuosités, les inconvénients sont considérables. En outre, si on renonce au nombre minimum de places de stationnement, il n'y aura pas de places de stationnement sur rue en nombre suffisant pour les nouveaux logements dans les quartiers, ce qui donnera lieu à des problèmes de débordement dans les rues voisines. Ce problème est aggravé par les transports en commun qui ne sont pas fiables, ce qui augmente le nombre de voitures stationnées dans les rues de la Ville. Que fera la Ville pour corriger ce problème de stationnement de plus en plus aigu?
Réponse :	L'équipe du zonage est en train de revoir le programme de permis de stationnement sur rue afin d'en évaluer la mise en œuvre et l'expansion potentielle. Cette équipe est en train de recenser les secteurs prioritaires dans lesquels on relève à l'heure actuelle ou dans lesquels on prévoit des problèmes relativement à la demande de places de stationnement. En outre, cette équipe se penche sur les moyens d'autoriser le stationnement dans les secteurs dans lesquels il ne l'est pas à l'heure actuelle, par exemple en faisant appel aux places de stationnement en surface sous-utilisées pour leur donner d'autres vocations.

Question :	Les cibles sectorielles de 30 à 60 logements par hectare dans le secteur urbain extérieur et dans les secteurs de banlieue font-elles effectivement partie du Plan officiel ou s'agit-il de cibles fixées pour chaque lot, ce qui est différent? Dans l'exposé, l'exemple qu'on donne porte sur trois logements par lot existant dans le Plan officiel pour le zonage des quartiers N2, et ce nombre augmente pour passer à six logements par lot. Pourquoi ne pas appliquer le Plan officiel?
Réponse :	Les cibles de densité sont exposées dans le tableau 3B du Plan officiel, qui se trouve dans la section 3. Ce tableau attribue des cibles de densité à différents secteurs de la Ville, par exemple une cible de 40 à 60 logements par hectare dans le transect du secteur urbain extérieur et dans le transect du secteur de banlieue, et les densités augmentent pour le transect du secteur urbain intérieur et le transect du centre-ville. Il s'agit de cibles fixées pour l'ensemble des secteurs, ce qui explique pourquoi les densités sont parfois supérieures pour les différents lots. Puisque dans l'ensemble, les densités sectorielles sont actuellement inférieures à la cible, il faut autoriser des densités supérieures sur certains lots pour respecter les objectifs à atteindre d'ici 2046 sur tout le territoire de la Ville, comme l'indique le Plan officiel. Il faut aussi acter l'impact du projet de loi 23. Cette loi provinciale est venue modifier la *Loi sur l'aménagement du territoire* pour autoriser à concurrence de trois logements sur les lots viabilisés, ce qui a pour effet d'annuler et de remplacer les règlements de zonage des municipalités. Cette modification produit aujourd'hui ses effets dans tout l'Ontario. Dans le cas des habitations jumelées, qui permettent d'aménager deux logements l'un à côté de l'autre ou deux logements adossés, il est possible d'autoriser à concurrence de six logements sur un même lot, puisque chaque moitié du bâtiment peut comprendre trois logements. Le projet de loi 23 a considérablement transformé les modalités selon lesquelles les municipalités gèrent les autorisations et les densités des logements.

Question :	Ma question porte essentiellement sur la transition avec l'accroissement de la densité dans le secteur de mon habitation unifamiliale, non loin de la Ceinture de verdure. À quel point cette densité est-elle trop grande pour les infrastructures existantes et qui prend cette décision? Comment gérera-t-on le stationnement s'il y a quatre logements sur un lot et que les places de stationnement sont limitées, surtout en hiver? Comment gérera-t-on la recharge des véhicules électriques pour les logements supplémentaires dans les cas où l'espace des entrées de cour est limité? Pour ce qui est des mini-galeries commerciales, quel est le plan pour leur transition, en tenant compte des problèmes actuels de stationnement? Par exemple, les visiteurs stationnent déjà leur voiture dans ces mini-galeries parce qu'il n'y a pas suffisamment de places dans les rues. Comment fera-t-on pour assurer, dans cette transition, la préservation des parcs et des espaces verts, surtout si on augmente la densité et qu'il y a plus de voitures? Enfin, quelle est la situation actuelle pour ce qui est des terrains inoccupés dans notre quartier et en quoi la transition sera-t-elle touchée par les quartiers voisins du point de vue des routes, des transports en commun et du stationnement?
Réponse :	Le Plan officiel définit les politiques-cadres, et le *Règlement de zonage* sert à mettre en œuvre ces politiques. Par exemple, pour ce qui est de la viabilisation, nous nous assurons que la capacité des réseaux d'égouts et d'aqueduc est suffisante pour les nouveaux projets d'aménagement. Nos équipes chargées du Plan directeur des infrastructures (PDI) et de l'ingénierie surveillent l'ensemble des réseaux, dont les grands collecteurs et les conduites d'eau principales. Ces équipes ont fait savoir que jusqu'à maintenant, la capacité de ces infrastructures est suffisante pour permettre de densifier les quartiers. Le nouveau *Règlement de zonage* viendra confirmer cette capacité en obligeant à la justifier pour la gestion des réseaux d'égouts, d'aqueduc et d'eaux pluviales avant de délivrer les permis de construire. Les promoteurs devront intégrer la gestion des eaux pluviales sur les sites, par exemple en aménageant des réservoirs souterrains ou sur les toits, pour s'assurer de contrôler le ruissellement des eaux pluviales et pour éviter que ce ruissellement surcharge les réseaux après de fortes précipitations.

	En ce qui concerne les parcs, nous n'apporterons pas de changement aux terrains actuellement zonés pour aménager des parcs; ces secteurs seront donc protégés contre les travaux de réaménagement. Pour les arbres, nous sommes en train d'adopter de nouvelles obligations relatives au paysagement végétalisé pour favoriser le verdissement urbain. Pour ce qui est du stationnement, nous avons discuté des régimes des permis de stationnement dans les rues afin de mieux gérer la demande en stationnement. Les promoteurs sont aussi conscients des besoins en stationnement, surtout pour ce qui est de la localisation des projets et de la proximité des transports en commun. Nombreux sont ceux qui ont appris qu'il est difficile de vendre des logements s'il n'y a pas suffisamment de places de stationnement, et ils remanient leurs plans en conséquence afin d'harmoniser le stationnement avec les impératifs du marché local.

Question :	Il faudrait interdire l'installation des nouvelles infrastructures de gaz naturel ou des nouveaux appareils au gaz naturel, puisqu'il faut cesser immédiatement de brûler des combustibles fossiles pour protéger la planète. L'article 3 de la section 2.13 restreint la taille des infrastructures des SSEB, ce qui paraît inutile et ce qui n'est pas justifié.
Réponse :	C'est la politique du gouvernement provincial qui justifie ces limites imposées dans les systèmes de stockage de l'énergie dans les batteries. Dans certains secteurs de la Ville, surtout les secteurs des ressources agricoles, les terrains sont très fertiles et sont désignés pour la production alimentaire. La politique du gouvernement provincial oblige à préserver ces terrains pour cette vocation, ce qui est la raison pour laquelle il y a des restrictions de superficie dans les aménagements non agricoles comme le stockage de l'énergie dans les batteries dans ces secteurs.

Question :	Dans les secteurs des ressources agricoles, bien qu'il soit important de préserver les terrains très fertiles pour l'agriculture, certains terrains ne se prêtent pas à l'exploitation agricole et devraient toujours être disponibles pour d'autres installations, n'est-ce pas? Il semble que les restrictions actuelles limitent cette vocation potentielle. A-t-on prévu des dispositions pour limiter ces installations?

Réponse :	Si vous voulez installer une éolienne ou un appareil solaire pour vos besoins personnels, il n'y a aucune restriction à l'heure actuelle. Vous pouvez les aménager sur le toit de votre habitation ou ailleurs sur votre propriété; ces installations peuvent toutefois être soumises à des dispositions accessoires pour l'aménagement des immeubles et des ouvrages. Autrement dit, par exemple, vous ne pouvez pas installer un grand panneau solaire dans votre cour avant. Il faudrait l'installer sur le toit de votre habitation, dans la cour arrière ou dans la cour latérale.

Question :	Je constate un certain nombre de contraventions au zonage dans les quartiers établis et dans les tout nouveaux lotissements. Quelles dispositions adopterez-vous pour vous assurer que ces propriétés sont conformes à ces règles après avoir été bâties?
Réponse :	Les objectifs du nouveau *Règlement de zonage* consistent en partie à adopter des règles claires et applicables. Selon la version actuelle du *Règlement de zonage* (an^{o} 2008-250), on peut souvent contourner les règles, qui sont difficiles à comprendre. Nous nous attendons à ce que dans le nouveau *Règlement de zonage*, les résidents puissent beaucoup plus facilement suivre la réglementation de zonage et à ce que le personnel chargé de l'application des règlements municipaux en assure la conformité.

Question :	Sur la question du gaz naturel, quelles dispositions adopterez-vous pour encourager à faire appel aux thermopompes à air pour climat froid (TA-CF) et aux systèmes de chauffage de l'eau domestique, plutôt qu'au gaz naturel, dans les nouveaux projets d'aménagement?
Réponse :	Le zonage ne permet pas de dicter ni de favoriser le type de système de chauffage et de climatisation utilisé dans les projets d'aménagement. Le zonage permet par contre de réglementer la localisation des biens d'équipement et des structures utilisés dans ces systèmes. Tant que le système à installer respecte les règles sur les structures accessoires ou sur les ouvrages en saillie autorisés, le *Règlement de zonage* autoriserait ce système.

Question :	A-t-on prévu des plans pour aménager des garages de stationnement dans les habitations qui n'ont pas de places de stationnement, par exemple dans des entrepôts publics? Je ne suis pas pour ces installations. Or, puisque la densité augmente dans le quartier, envisage-t-on de les autoriser?
Réponse :	Rien n'est prévu pour créer ni autoriser les garages de stationnement communaux dont c'est la principale vocation pour les habitations construites sans stationnement privé accessoire et appartenant à la zone des quartiers.

Quartier 11 (Beacon Hill-Cyrville)

Commentaires exprimés

Thème	Ce que nous avons entendu
Annexes résidentielles	• On demande de l'information sur les mises à jour apportées aux dispositions relatives aux annexes résidentielles, en insistant sur l'importance de cette option dans la construction de logements. • On demande des précisions pour savoir si les annexes résidentielles de deux étages sont autorisées.
Quartiers	▪ On s'inquiète de la consolidation des lots pour construire des bâtiments plus vastes dans les secteurs résidentiels. ▪ On demande des précisions sur les dispositions relatives à la hauteur et à la densité de plein droit et à propos de leur impact sur l'apport communautaire. ▪ On demande des précisions sur les projets d'aménagement de grande hauteur non loin des secteurs résidentiels.

Questions et réponses du personnel

Question :	Nous habitons dans Pineview, et notre propriété appartient à la zone N2D. Étant propriétaire d'une maison individuelle sur un lot plus vaste, je m'intéresse à l'idée des annexes résidentielles. Bien que la densification des secteurs pour permettre d'aménager à concurrence de six logements ne soit pas viable pour la plupart des résidents, une annexe résidentielle pourrait l'être. À l'heure actuelle, des restrictions obligent à joindre les annexes résidentielles à l'habitation principale pour les services. Reconsidérera-t-on ces restrictions pour autoriser la construction d'annexes résidentielles qui n'ont pas à être viabilisées par l'habitation principale, pour aider les familles à se loger ou pour produire des revenus locatifs?

	Je m'inquiète de savoir que les restrictions actuelles imposées pour les annexes résidentielles comportent trop de limites pour des familles comme la mienne et pourraient décourager les familles de construire ces annexes pour des raisons financières. Il est plus réaliste pour nous de construire des annexes, au lieu de démolir notre habitation pour bâtir six logements qui seraient viabilisés séparément. Cette densification pourrait transformer le quartier. Or, nous préférons garder notre propriété telle qu'elle est. Il est important de tenir compte du fait que ce ne sont pas seulement les grands promoteurs, mais aussi les familles existantes qui pourraient souhaiter profiter de la densification, que ce soit pour leurs enfants ou leurs parents vieillissants. Il est crucial de connaître les options, puisque certains pourraient préférer construire six logements en copropriété plutôt qu'une seule annexe résidentielle en raison de ces limitations.
Réponse :	Les dispositions relatives aux annexes résidentielles n'ont pas beaucoup changé par rapport à la version actuelle du *Règlement de zonage*. Il est permis d'aménager une annexe résidentielle ainsi que trois logements sur le même lot, en aménageant éventuellement un logement dans cette annexe. Il est possible de construire deux logements dans la même habitation et un logement dans l'annexe résidentielle. En ce qui concerne la viabilisation, généralement, il y a un branchement des services par lot; autrement dit, il faudrait généralement viabiliser l'annexe résidentielle à partir de l'habitation principale.

Question :	Nous sommes dans un quartier qu'on propose d'affecter à la zone N2F. Pourriez-vous préciser ce que la lettre F veut dire?
Réponse :	La lettre F désigne la sous-zone qui correspond aux normes de rendement. Il s'agit entre autres de la largeur du lot, des marges de retrait de la cour avant, de la cour latérale et de la cour latérale extérieure et de la largeur maximum de 22 mètres du bâtiment, ce qu'on applique rarement. La marge de retrait minimum de la cour avant correspond à 28 % de la profondeur du lot, et il faut prévoir un minimum de 6 mètres pour les marges de retrait de la cour arrière. Pour les zones N2, la forme bâtie du point de vue de la hauteur et des marges de retrait reste la même que celle que prévoient les normes actuelles; on peut toutefois aménager plus de logements si on le souhaite.

Question :	Faut-il s'attendre à des changements dans le Règlement portant sur les annexes résidentielles? Je croyais que ce règlement autorisait un bâtiment de deux étages s'il y a un garage au rez-de-chaussée de l'annexe.
Réponse :	À l'heure actuelle, on a apporté des changements substantiels à cet article du Règlement. Le Plan officiel comprend des consignes claires sur le maintien de la hauteur des annexes résidentielles, qui doivent avoir un étage; il faut déposer une demande de dérogation mineure pour construire d'autres étages. Ce processus de dérogation est public et permet de consulter les voisins. Essentiellement, les annexes résidentielles de deux étages soulèvent les inquiétudes du point de vue de l'intimité; ces inquiétudes sont moins importantes pour les annexes d'un étage. On s'attend à ce que ces dispositions restent essentiellement inchangées. Il n'y a pas beaucoup d'allées à Ottawa; ces allées sont plus répandues dans d'autres villes et permettent de construire des annexes résidentielles. En règle générale, il faut que le lot soit assez vaste pour construire une annexe résidentielle. Dans les zones rurales, on peut consentir certaines autorisations grâce au processus de la dérogation mineure, même si ce n'est pas autorisé par défaut. Ce processus est courant et offre une marge de manœuvre dans les zones rurales.

Question :	Dans quelle mesure vos voisins peuvent-ils donner leur avis dans ce processus de consultation et dans le processus de la dérogation mineure?
Réponse :	Le public peut soumettre ses inquiétudes ou questions à l'urbaniste chargé du dossier de la demande d'aménagement. De plus, avant d'approuver une modification du *Règlement de zonage*, il faut tenir une assemblée publique. Ces assemblées se déroulent pendant les séances du Comité de la planification et du logement pour les demandes déposées dans le secteur urbain et pendant les réunions du Comité de l'agriculture et des affaires rurales dans les zones rurales. Le public peut soumettre au Comité des mémoires ou participer aux réunions pour faire des commentaires de vive voix.

	En règle générale, les voisins ne sont pas autorisés à en appeler des demandes de dérogation mineure en s'adressant au Comité de dérogation (CD), soit l'organisme qui se penche sur ces demandes. Ils peuvent toutefois participer aux réunions du CD et s'exprimer sur les demandes de dérogation mineure.

Question :	Si le promoteur est en mesure de réunir des terrains attenants suffisamment vastes pour constituer un lot d'un hectare, peut-il vraiment construire 150 logements dans un secteur à rezoner dans un quartier type?
Réponse :	En théorie, il serait possible de regrouper des lots pour construire un immeuble de deux étages. Toutefois, ces projets d'aménagement sont extrêmement rares et ne sont généralement pas rentables. Typiquement, la consolidation des lots est plus fréquente pour les immeubles de plus grande superficie ou de plus grande hauteur, plutôt que pour les ouvrages de faible hauteur et de moins grande superficie.

Question :	En raison des différentes dispositions de plein droit, serait-il plus facile de construire des logements pour les ménages à revenus faibles si les voisins ont moins d'occasions de s'y opposer d'après le syndrome du « n'importe où, mais pas chez nous »?
Réponse :	La réglementation du zonage ne tient pas compte des revenus ni du type d'occupation. Le *Règlement de zonage* donne des lignes de conduite claires sur les hauteurs des bâtiments, généralement non loin des transports en commun, dans les secteurs dans lesquels le rezonage n'est généralement pas nécessaire. À l'extérieur de ces secteurs, les bâtiments de deux étages sont plutôt rares. Le Règlement municipal vise à améliorer la faisabilité des projets d'aménagement de plus grande densité dans les sites indiqués dans le Plan officiel, ce qui permet d'assurer la prévisibilité sans nécessairement autoriser partout des travaux d'aménagement d'envergure.

Question :	Sera-t-il possible, dans un proche avenir, d'aménager des immeubles de moyenne ou de grande hauteur sur le chemin Innes, surtout entre le chemin Blair et le chemin Cyrville, notamment dans le secteur d'Apple Saddlery et dans le croissant Stonehenge?
Réponse :	Les bâtiments de moyenne ou de grande hauteurs seraient autorisés en vertu du zonage des rues principales (en particulier la zone MS2) le long du chemin Innes, surtout entre le chemin Blair et le chemin Cyrville. Toutefois, tout dépend de la profondeur des lots. Les lots doivent être assez profonds, et les bâtiments doivent assurer la transition à mesure qu'on se rapproche des quartiers. Dans ce secteur, cette transition ne se fait pas nécessairement avec des quartiers résidentiels : tout dépend de l'orientation. Les immeubles de grande hauteur doivent se situer à 30 mètres environ de la zone des quartiers. Les autorisations de hauteur existantes sur certaines propriétés seraient généralement transposées dans le nouveau Règlement.

Question :	Le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire sera-t-il toujours en mesure d'annuler et de remplacer les restrictions du zonage?
Réponse :	Le *Règlement de zonage* sera toujours soumis à des droits d'appel. Toutefois, depuis peu, le projet de loi 185 prévoit des droits d'appel limités pour les modifications à apporter au *Règlement de zonage*. Ces droits sont limités aux personnes prescrites, et essentiellement aux personnes morales. Cette loi a considérablement limité les personnes physiques et morales qui peuvent en appeler des décisions devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

Quartier 19 (Orléans Sud-Navan) (secteur de banlieue)

Commentaires exprimés

Thème	Ce que nous avons entendu
Transport	▪ On fait savoir qu'il faut améliorer les options de transport et étendre la capacité pour les projets d'aménagement.
Densification	▪ On s'inquiète des transitions entre les nouveaux immeubles de grande hauteur et les quartiers de faible hauteur existants.
Aménagements polyvalents	▪ On demande de réaliser plus d'aménagements polyvalents dans les quartiers établis.
Développement durable	▪ On s'inquiète de la possibilité de réduire les émissions de carbone dans le cadre de l'aménagement des nouveaux logements.

Questions et réponses du personnel

Question :	Y a-t-il, dans la planification du transport en général, des critères qui respectent rigoureusement ou largement la capacité de tous ces projets d'aménagement? À l'heure actuelle, la capacité est déjà complète ou dépassée dans la plupart de nos couloirs principaux, qui ne répondent pas aux besoins en capacité pour les transports en commun à l'intention de la clientèle installée dans ces secteurs. Je m'inquiète de tous ces aménagements qui sont planifiés et qui seront réalisés. Quels sont les critères à respecter pour étendre les couloirs existants, par exemple le boulevard Brian Coburn ou le chemin Innes, afin de répondre à la demande en raison de la croissance de la population?

Réponse :	Le zonage met en place les autorisations pour les travaux d'aménagement. Le Plan officiel définit les politiques-cadres pour les secteurs dans lesquels la croissance devrait se dérouler, et le zonage ne fait que mettre en œuvre ces politiques-cadres à un niveau de détail plus précis, ce qui ne veut toutefois pas nécessairement dire que les projets d'aménagement autorisés en vertu du *Règlement de zonage* seront tous réalisés. Le calendrier des services dans les travaux d'aménagement reste à analyser. Or, la Ville n'a pas encore reçu de demandes d'aménagement pour ce qui est proposé dans le zonage. Les autorisations consenties grâce au *Règlement de zonage* permettent de porter et de guider les infrastructures projetées qui feront partie de la viabilisation des projets d'aménagement planifiés, en tenant compte des options de transport. Dans le cadre de l'élaboration et de la mise à jour du Plan directeur des transports, un processus distinct permet de recenser les éventuels projets de transport sur tout le territoire de la Ville.

Question :	Le chemin Innes comprend surtout des terrains de stationnement, des grandes surfaces commerciales et une esplanade. D'après les stratégies de densité et de hauteur, on peut aménager des immeubles pouvant atteindre 40 étages sur le chemin Innes. Une grande partie du vieux quartier 19 jouxte ces terrains et nos habitations unifamiliales de deux étages. Prévoyez-vous un conflit malgré tout si les conditions de la transition sont respectées? À quoi la collectivité peut-elle s'attendre dans ce changement?
Réponse :	La profondeur des lots est un facteur déterminant essentiel de la capacité des sites à assurer la transition de la hauteur avec les quartiers de faible hauteur voisins. Les terrains des couloirs qui permettent d'aménager des immeubles de grande hauteur feront l'objet d'une structure-cadre de transition sur les sites d'après les marges de retrait graduelles des cours arrière et des cours latérales intérieures, de sorte que plus la profondeur d'un lot est grande, plus on pourra construire en hauteur puisque la distance qui séparera la tour d'une zone de faible hauteur attenante sera augmentée. Dans les cas où un projet d'aménagement permet de respecter les marges de retrait obligatoires des tours, on s'attend à ce qu'une hauteur maximum de 25 étages permette de réaliser la majorité des projets d'aménagement des immeubles de grande hauteur « ordinaires », de sorte que les modifications du *Règlement de zonage* pour la hauteur seront limitées aux propositions portant sur les immeubles exceptionnellement hauts.

	D'après des exemples récents relevés à Ottawa, la conversion des grandes esplanades commerciales s'est déroulée peu à peu. Même si les autorisations des projets d'aménagement de grande hauteur seront consenties dans les couloirs mineurs et les couloirs de rues principales, les projets d'aménagement seront limités par la volonté du promoteur de réaliser ces projets d'après la conjoncture du marché et en fonction de sa capacité à occuper les logements et les commerces de détail dans les immeubles construits.

Question :	Au sud du chemin Innes, le quartier 19 a désespérément besoin d'infrastructures polyvalentes. Que peut-on faire, dans le cadre du *Règlement de zonage*, pour permettre de réaliser un plus grand nombre de travaux d'aménagement comme celui-ci? De même, le nouveau *Règlement de zonage* permet-il de justifier la désignation de commerce de quartier dans le quartier 19 pour corriger ce problème?
Réponse :	Dans les cas opportuns, on a fait appel aux désignations de couloirs mineurs pour permettre de réaliser des projets d'aménagement polyvalents. Ces désignations sont limitées au sud du chemin Innes; il ne s'agit toutefois pas du seul moyen d'introduire dans les quartiers des aménagements polyvalents. Le personnel de la Ville se penche également sur l'utilisation du suffixe « -c », qu'on peut ajouter au code de zone de quartier pour indiquer que ce quartier se prête à des travaux d'aménagement polyvalents. C'est ce qu'on a fait de manière limitée dans la première version provisoire, dans laquelle nous avons transposé essentiellement les cas existants. Dans la deuxième version provisoire, le personnel tâche d'instituer une méthode systématique pour étendre ces autorisations. La proximité des parcs, des écoles ou des autres infrastructures communautaires 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 potentielles dans l'application du suffixe « -c ». Ces sites plus achalandés dans les quartiers pourraient éventuellement permettre d'aménager des cabinets de médecins ou des cafés-restaurants. Les commentaires sur les sites destinés à ces aménagements sont toujours les bienvenus. Le personnel s'est aussi penché sur la libéralisation des entreprises à domicile dans les quartiers pour permettre d'aménager les quartiers du quart d'heure.

Question :	Dans quelle mesure le nouveau *Règlement de zonage* permet-il au secteur du logement de réduire les émissions polluantes? Tenez-vous compte des panneaux solaires dans la conception?
Réponse :	Le *Règlement de zonage* peut avoir une incidence sur la sobriété énergétique de l'environnement bâti, essentiellement dans des aspects comme l'augmentation de la densité et l'optimisation de l'aménagement foncier. Ces mesures peuvent permettre de réduire les émissions polluantes en faisant la promotion de l'optimisation de la consommation d'énergie et en favorisant le développement urbain durable. Toutefois, pour ce qui est de la plus grande spécificité et du plus grand impact de la performance énergétique, les Normes pour l'aménagement d'immeubles très performants (NAITP) sont un outil plus efficace. Les NAITP font appel à la réglementation du plan d'implantation pour s'assurer que les nouveaux projets d'aménagement respectent les critères rigoureux de la sobriété énergétique. Le personnel de la Ville est en train de rédiger un rapport sur l'élaboration des NAITP, qu'il soumettra au Conseil municipal en 2025. Il n'y a actuellement pas de restrictions dans l'installation des panneaux solaires sur votre propriété pour votre consommation personnelle d'électricité. Vous pouvez les installer sur le toit de votre habitation ou ailleurs sur votre propriété. Il se peut toutefois qu'ils soient soumis aux dispositions sur les bâtiments et les ouvrages accessoires. Autrement dit, par exemple, vous ne pouvez pas installer un grand panneau solaire dans votre cour avant. Vous devez l'installer sur le toit ou dans la cour arrière ou latérale de votre habitation.

Rapport sur « Ce que nous avons entendu » – Quartiers 12, 13 et 15 Séance d'information virtuelle

Dans le cadre de la consultation qui a porté sur la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, une séance d'information virtuelle propre aux quartiers 12, 13 et 15 a eu lieu le 29 août 2024 de 18 h 30 à 20 h. Dans cette séance, nous avons donné une vue d'ensemble des notions essentielles relatives à chaque quartier. Cette séance d'information a permis de présenter :

- une vue d'ensemble du projet et la consultation publique portant sur la première version provisoire;
- les grandes orientations extraites du nouveau Plan officiel de la Ville;
- l'abécédaire de l'aménagement et ce en quoi consiste un règlement de zonage;
- une vue d'ensemble des nouvelles zones de quartier;
- un tour d'horizon des nouvelles zones polyvalentes;
- un exposé propre aux quartiers;
- une période de questions portant sur ces deux quartiers.

Le présent rapport donne une vue d'ensemble des commentaires exprimés par les participants pendant cette séance d'information virtuelle. Ce rapport comprend un index des sujets, un aperçu de chacun de ces sujets et la synthèse des questions structurées selon le thème et les réponses du personnel.

Index

	Titre	Page
1	**Quartier 12 (Rideau-Vanier) – Stéphanie Plante, conseillère municipale**	**3**
	Synthèse des commentaires exprimés	3
	Synthèse des questions et réponses du personnel …….	3
2	**Quartier 13 (Rideau-Rockcliffe) – Rawlson King, conseiller municipal et maire suppléant**	**11**
	Synthèse des commentaires exprimés	13
	Synthèse des questions et réponses du personnel …….	13

	Titre	Page
3	**Quartier 15 (Kitchissippi) – Jeff Leiper, conseiller municipal**	**27**
	Synthèse des questions et réponses du personnel	28

Quartier 12 (Rideau-Vanier)

Commentaires exprimés

Thème	Ce que nous avons entendu
Capacité et localisation des refuges	▪ On s'inquiète de la capacité et du surachalandage des refuges. ▪ On est favorable au plafonnement du nombre de refuges dans le quartier 12 et à la localisation des refuges sur tout le territoire de la Ville.
Sécurité et sûreté	▪ On s'inquiète des incidences de l'accroissement de la densité sur la sécurité et la sûreté.
Densité et aménagement	▪ On s'inquiète de la hausse considérable de la densité dans les quartiers. ▪ On s'inquiète du mode de calcul des cibles de densité. ▪ On souhaite participer au processus de planification des prochains travaux d'aménagement.

Questions et réponses du personnel

Question :	Nous constatons un grand nombre de rénovictions dans les maisons de chambres, qui pourraient être transformées en logements pour étudiants. C'est pourquoi nous continuons de perdre des logements. Je me demande aussi si le zonage, surtout du point de vue des densités et des petits lots, en tient compte.
Réponse :	L'offre limitée de terrains, qui peut créer un engorgement lorsqu'il s'agit d'offrir suffisamment de logements pour répondre à la demande, est l'une des conditions qui expliquent les rénovictions. Il s'agit d'un problème qui s'étend à tout le territoire de la Ville, et le personnel se penche actuellement sur les moyens de répondre à la demande colossale de logements à Ottawa. Hormis l'extension des autorisations d'aménagement de logements afin d'accroître l'offre de logements, le thème des rénovictions déborde le cadre du *Règlement de zonage*.

Question :	Est-ce qu'on essaie de traiter la question de la densité dans les refuges, puisqu'ils sont entièrement surachalandés et dangereux et que les impératifs de densité pourraient jouer un rôle en les rendant plus sécuritaires pour les personnes qui en ont besoin& De plus, le texte est discriminatoire lorsqu'il est question de plafonner à quatre le nombre de refuges dans un quartier, puisque nous avons déjà une limite de quatre refuges. Je voudrais savoir pourquoi il est discriminatoire de plafonner le nombre de refuges et en quoi il est équitable d'affirmer que nous n'allons pas plafonner les refuges dans le quartier 12 alors que ce quartier réunit déjà tous les refuges.
Réponse :	La question du surachalandage des refuges est préoccupante, d'autant plus que les personnes qui ont accès au réseau des refuges sont plus nombreuses. La première version provisoire du *Règlement de zonage* autorise l'aménagement de refuges dans toutes les zones du transect du cœur du centre-ville, du transect du secteur urbain intérieur, du transect du secteur urbain extérieur et du transect du secteur urbain de banlieue, pour permettre de réaliser cet aspect essentiel du continuum du logement. En plafonnant le nombre de refuges dans chaque quartier, on limite l'accès à ces services dans les secteurs dans lesquels on en a le plus besoin, ce qui pourrait constituer un problème.

Question :	Le nouveau *Règlement de zonage* s'appliquera-t-il de concert avec la surveillance policière et la sécurité pour s'assurer que la sûreté est une priorité en créant cette densification nouvelle? Le dernier conférencier a soulevé des points intéressants, liés à ma question sur la sécurité, puisqu'il s'agit de problèmes intersectionnels.

	Comme vous l'avez dit, il est question non seulement de la crise du logement et de la densité, mais aussi de la sécurité. Si nous voulons embellir les quartiers et accueillir de nouvelles entreprises et de nouveaux types d'établissements dans les artères principales comme le chemin de Montréal, l'avenue MacArthur et l'avenue Beechwood, comment ferez-vous pour vous assurer que c'est possible lorsqu'on est censé aménager un refuge avec de nombreux lits, ce qui crée de nouveaux problèmes relativement à la sécurité? Tous ces problèmes se réunissent et forment un nœud, et je m'inquiète tout autant de la dernière question, qui porte sur ce que nous allons faire pour les autres ressources nécessaires, en répondant dans le même temps aux besoins de cette nouvelle réalité du zonage.
Réponse :	Le *Règlement de zonage* porte essentiellement sur l'aménagement du territoire et sur la forme bâtie. Ce règlement ne s'applique pas nécessairement de concert avec d'autres programmes ou initiatives, puisqu'il s'agit d'enjeux opérationnels. Bien que ces questions débordent le cadre du zonage, il faut effectivement une certaine concertation pour résoudre les problèmes qui peuvent surgir en raison des aménagements nouveaux ou existants.

Question :	Pour ce qui est de la conversion de la zone R4 à la zone N4 que propose le personnel, on a déjà dit que les nouvelles sous-zones dans l'examen du zonage R4 « ont produit les résultats voulus » du point de vue de la densification. Le doublage de la densité il y a quelques années nous a donné environ 220 logements par hectare dans la plus grande partie de notre quartier. Aujourd'hui, le personnel de la Ville propose de doubler à nouveau la zone R4 pour produire 450 logements par hectare net, ce qui est essentiellement assuré en augmentant la hauteur des bâtiments. Il faudra donc prévoir des ascenseurs, ce qui fera en sorte que les nouveaux immeubles coûteront plus cher et seront moins abordables pour bien des gens. Voici donc ma première question : Pourquoi le personnel de la Ville ne s'en tient-il pas à son plan?
Question :	La notion de densité maximum vient s'ajouter à l'article 801 de la version provisoire du *Règlement de zonage*. Elle ne cadre toutefois pas avec les cibles de densité du Plan officiel. S'agit-il simplement d'une erreur ou sinon, quelle en est la justification?

Réponse :	Les densités proposées décrites dans le nouveau *Règlement de zonage* sont établies d'après les cibles du Plan officiel. On mesure la densité en fonction de la moyenne du quartier, de sorte que les projets de réaménagement plus importants auront pour effet de démoyenner les autres lots qui ne reviennent pas au quartier. Un nouvel immeuble de 12 logements dans un quartier pourrait représenter une pointe de densité très localisée; toutefois, au niveau du quartier, cette pointe permettrait d'atteindre l'ensemble des cibles de densité. Le personnel se consacrera à d'autres documents de communication afin de présenter les densités proposées dans le nouveau *Règlement de zonage* et les liens entre ces densités et le Plan officiel. Pour en savoir plus sur les cibles de densité des quartiers, veuillez nous adresser un courriel (NouveauZonage@ottawa.ca).

Question :	Dans la version actuelle du *Règlement de zonage*, un règlement spécial prévoit des distances de séparation entre les bars et les pubs. Ce règlement a été adopté en 2008 dans la foulée d'un moratoire sur les bars parce que ces établissements et les boîtes de nuit étaient trop nombreux. Aujourd'hui, il semble en fait que ce règlement spécial a été supprimé et que les bars et pubs ont été regroupés, ce qui veut dire que chaque restaurant devient un bar. Il va de soi que ce règlement s'applique à tout le territoire de la Ville et qu'il ne tient pas compte du fait que le marché By compte plus de 23 000 établissements titulaires du permis d'alcool dans une zone de quatre quadrilatères. Et bien que je sois certain que la Ville d'Ottawa souhaite encourager l'ouverture d'un plus grand nombre de bars ailleurs, ce règlement a aussi un impact très négatif sur les quartiers du quart d'heure, puisqu'essentiellement, certains commerces de détail de quartier disparaîtront pour céder la place à des bars. Je me demande simplement pourquoi on ne garde pas ces règlements d'application.
Réponse :	On propose de modifier la définition du terme « restaurant » dans la première version provisoire pour l'étendre à tous les établissements dans lesquels on vend de la nourriture ou des boissons afin de simplifier la distinction entre le restaurant et le bar. Le bar type, au sens défini dans le *Règlement de zonage* (2008-250) relèverait déjà de la nouvelle définition du terme « restaurant », puisque les restaurants comprennent des cuisines et servent de la nourriture. Du point de vue du zonage, il se peut qu'il soit difficile de faire la distinction entre le restaurant et un bar, puisque ces établissements assurent

	essentiellement les mêmes fonctions. Continuer de mettre en œuvre des définitions distinctes et différentes désignations dans l'aménagement du territoire pour les bars et les restaurants et appliquer une distance de séparation entre ces aménagements pourrait avoir des incidences négatives sur les établissements qui relèvent du spectre des lieux compris entre un bar et un restaurant. Par rapport à ces aménagements, nous avons gardé la boîte de nuit comme aménagement foncier distinctif dans la première version provisoire, et nous avons reporté les exigences relatives à la distance de séparation dans le marché By.

Question :	Il est beaucoup question de la coordination liée à la densification du quartier. Je souhaite toutefois savoir si on a prévu un plan de consultation à propos du type de travaux d'aménagement qui seront réalisés après la densification du quartier. À une époque très récente, par exemple, nous avons été témoin de l'ouverture de nombreux établissements concessionnaires automobiles. A-t-on tenu des consultations publiques pour pouvoir réunir les commentaires sur le type d'aménagement dont nous serons témoins dans le quartier?
Réponse :	Le *Règlement de zonage* institue la structure-cadre essentielle de ce qu'on peut bâtir sur un lot, dont la hauteur des bâtiments, leur localisation, ainsi que les endroits où on pourrait aménager les places de stationnement et les zones de commodité sur le site. Si le propriétaire d'un terrain veut changer ces autorisations, par exemple la hauteur des bâtiments ou la distance entre l'immeuble et la ligne de lot, il faudrait modifier le *Règlement de zonage*, ce qui déclencherait une consultation. On adresserait directement aux résidents dans un rayon de 120 mètres du site un avis sur le projet d'aménagement, et pendant la consultation, n'importe qui pourrait commenter la proposition.

Question :	Qu'est-ce qui remplacera le plan angulaire?
Réponse :	Le personnel se penche toujours sur les stratégies à adopter pour la transition de la hauteur des bâtiments et sur les politiques qui font la distinction entre les bâtiments de plus grande hauteur et les quartiers voisins.

Question :	En quoi consiste la surzone évolutive et comment la met-on en œuvre dans le nouveau *Règlement de zonage*?
Réponse :	La définition de la surzone des quartiers évolutifs (SQE) se trouve dans la sous-section 5.6.1 du Plan officiel; cette sous-section définit comme suit l'étendue de la SQE : *« La surzone des quartiers évolutifs s'appliquera généralement aux propriétés dont la ligne de lot lisère un couloir mineur, aux terrains situés à 150 mètres à partir du périmètre d'un carrefour ou d'une rue principale désigné, ainsi qu'aux terrains situés dans un rayon de 400 mètres d'une station de transport en commun rapide*. » On propose de mettre en œuvre, dans le nouveau *Règlement de zonage*, les politiques sur la SQE du Plan officiel en appliquant les désignations des zones de quartier (N) de plus grande densité. Afin d'établir les propriétés qui seraient soumises aux politiques sur la SQE dans la version provisoire du *Règlement de zonage*, nous avons procédé à une analyse des réseaux en faisant appel aux données disponibles dans le SIG pour les infrastructures piétonnables existantes afin de mesurer les distances à parcourir à pied pour les propriétés comprises entre les carrefours et les rues principales désignés d'une part et, d'autre part, les terrains situés dans un rayon de 400 mètres des stations de transport en commun rapide. L'objectif de cette analyse consiste à tenir compte du fait qu'il pourrait y avoir des cas dans lesquels la distance à parcourir effectivement à pied entre une rue principale, un carrefour ou une station de transport en commun et un lot particulier pourrait être nettement supérieure à la distance « à vol d'oiseau » dans la politique du Plan officiel, de sorte qu'il se peut qu'il ne soit pas approprié de zoner un secteur ou un lot pour autoriser une plus grande densité dans les cas où les distances à parcourir à pied sont nettement supérieures aux distances envisagées dans les politiques. Le personnel a interprété comme suit la politique ci-dessus pour calculer les distances à parcourir à pied dans l'analyse des réseaux :

	• Couloir mineur : Propriétés dont la ligne de lot donne sur un couloir mineur; • Carrefour : Propriétés situées à moins de 150 mètres du périmètre d'un carrefour, ce qui équivaut à une distance de 400 mètres à pied (environ 5 minutes); • Couloir de rue principale : Propriétés situées à moins de 150 mètres d'une route portant la désignation de couloir de rue principale, ce qui équivaut à une distance de 400 mètres à pied (environ 5 minutes); • Station de transport en commun rapide : Propriétés situées dans un rayon de 400 mètres du centre d'une station de transport en commun rapide, ce qui équivaut à une distance de 600 mètres à pied (environ 10 minutes). Le personnel de la Ville est disposé à se pencher sur les modalités d'application de la surzone dans le nouveau *Règlement de zonage* dans le cadre de la prochaine version provisoire, pour s'assurer qu'il sera mis en œuvre dans un souci de cohésion et de clarté. Le personnel reconnaît que la politique sur la SQE pourrait être difficile à mettre en œuvre dans un souci de cohésion afin qu'elle soit logique pour chaque quartier, surtout si on tient compte des modèles d'aménagement des rues (par exemple les impasses) et des distances à franchir à pied.

Question :	Je remarque que le couloir mineur proposé sur la rue Murray, entre l'avenue King Edward et l'avenue Parent, ne fait pas partie de la carte de zonage. Pourquoi désigner la rue Dalhousie comme couloir mineur, mais non la rue Murray?
Réponse :	Les couloirs mineurs ont été attribués et définis dans le Plan officiel (PO), et le *Règlement de zonage* aura pour objectif de mettre en œuvre ces désignations. La rue Murray ne porte pas la désignation de couloir mineur dans le Plan officiel; elle n'est donc pas désignée ainsi dans la carte de zonage. La rue Dalhousie porte la désignation de rue principale traditionnelle dans la version précédente du PO et se voit attribuer la désignation de couloir mineur dans le nouveau PO. Ces désignations sont établies d'après la concentration des établissements commerciaux existants dans les rues et selon différentes autres considérations, dont le niveau de service des transports en commun et le tissu du lot existant.

Question :	Avez-vous des idées à propos des logements multigénérationnels? Ces logements seront-ils autorisés et promus?
Réponse :	Le tableau 2 du Plan officiel prévoit les cibles de densification des zones résidentielles, dont une cible spécifique pour les grandes habitations. Ces habitations sont définies comme des logements de trois chambres à coucher ou plus, pour permettre de loger les familles ou les ménages plus nombreux.

Question :	Quels sont les critères à respecter dans l'attribution d'une désignation de zonage donnée? En particulier, quelle est la différence entre la zone N3B et la zone N4B?
Réponse :	Dans la version actuelle du *Règlement de zonage*, les zones résidentielles ont été converties en nouvelles zones de quartier dans la version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*. Nous avons tenu compte, dans cette conversion, de la superficie moyenne des lots et de la forme bâtie existants, ainsi que de la proximité des carrefours ou des couloirs. Chaque zone de quartier est constituée d'une zone primaire (N1-N6) et d'une sous-zone (A-F). Les tableaux 801A et 801B font état des normes de zonage applicables respectivement à chaque zone primaire et à chaque sous-zone. Les zones primaires du tableau 801A portent sur la densité maximum autorisée (en logements par hectare ou LPH) et sur la hauteur des bâtiments. Par exemple, la zone N3 fait état de la hauteur maximum des bâtiments, soit 11 mètres (ce qui correspond généralement à trois étages) et d'une densité maximum autorisée de 250 LPH. Les normes des sous-zones A-F sont précisées dans le tableau 801B et comprennent les exigences adoptées pour la largeur minimum des lots et les marges de retrait minimums des cours à partir des limites de propriété.

Quartier 13 (Rideau-Rockcliffe)

Commentaires exprimés

Thème	Ce que nous avons entendu
Districts de conservation du patrimoine (DCP)	▪ Il faut insister sur l'obligation de préserver les biens patrimoniaux protégés, ce qui peut comprendre les ressources du patrimoine bâti et les paysages du patrimoine culturel. Les DCP occupent une très petite superficie du territoire de l'Ontario et de celui d'Ottawa, et leur préservation ne contredit pas l'ensemble des objectifs des lois provinciales et du Plan officiel. ▪ Il faut encourager les offices d'aménagement à adopter et à mettre en œuvre des stratégies proactives pour préserver les ressources importantes du patrimoine bâti et les grands paysages du patrimoine culturel. ▪ Il faut mettre au point des stratégies pour les districts de conservation du patrimoine d'Ottawa dans les cas où il faut mener un examen attentif et consacrer des efforts de conservation individualisés.
Quartiers	• La suggestion selon laquelle on pourrait aménager des logements abordables, plutôt que des immeubles de grande hauteur comme ceux qui sont construits à l'extrémité du chemin North River et du chemin de Montréal, dans la zone située à l'extrémité du chemin North River et appartenant à la zone NMU aurait pour effet d'exacerber les problèmes d'achalandage. • On s'inquiète de la taille des logements dans Lindenlea, soit la première collectivité planifiée d'Ottawa pour les anciens combattants qui rentraient de la Première Guerre mondiale. On a délibérément aménagé les lots et les habitations pour qu'elles soient modestes et abordables, et autoriser de nombreux logements sur ces petits lots pourrait donner lieu à des logements très exigus, comparables aux logements pour étudiants non loin des universités.

	• On s'inquiète de savoir que le nouveau projet d'aménagement du quartier Manor Park pourrait éventuellement tripler la population de ce quartier, puisqu'on construirait des immeubles de grande hauteur à 5 km environ des carrefours de transports en commun les plus proches. • On s'inquiète de constater que la planification ne tient pas compte de la limite de densité à respecter pour préserver en l'état les habitations restantes. Il semble que le nouveau zonage prévoit une augmentation de la densité sur chaque lot.
Achalandage et sécurité	• On s'inquiète de la juxtaposition de la planification de l'achalandage et du Plan officiel. Même si on ne peut pas considérer le chemin Hemlock comme un couloir, l'achalandage automobile en sortant de l'avenue Beechwood emprunte le chemin Hemlock, et inversement. • On s'inquiète de la sécurité des enfants dans les secteurs proches de l'avenue Beechwood, puisque l'achalandage automobile a augmenté dans les rues résidentielles.
Équité	• On s'inquiète de constater que les quartiers à revenus faibles portent le fardeau des projets d'aménagement de grande densité. Même si ces changements sont de bonnes nouvelles dans la collectivité d'Overbrook, il est crucial d'assurer l'équité sur tout le territoire de la Ville d'Ottawa dans la planification résidentielle. • Il faut encourager à prioriser les considérations relatives à l'équité (soit les logements pour les ménages à revenus mixtes dans lesquels certains résidents paient les loyers du marché et d'autres, des loyers partiels), ce qui fait rejaillir des avantages sur la collectivité grâce à la promotion de la diversité, de l'équité et à l'amélioration des écoles. • On s'inquiète de constater que l'augmentation de la densité au-delà de cet équilibre entre les résidents à revenus faibles et les résidents à revenus moyens ou élevés pourrait éloigner la classe intermédiaire, comme le laissent entendre les études sociologiques.

Questions et réponses du personnel

Question :	Le gouvernement fédéral attribue par exemple la désignation de lieu historique national au Village de Rockcliffe Park, qui est l'un des 33 lieux historiques nationaux du Canada. Son aménagement assimilé à un parc et son paysage unifiant sont essentiels à son caractère patrimonial. C'est pourquoi il est impératif d'éviter les travaux d'aménagement qui auraient pour effet d'en fragiliser les caractéristiques exceptionnelles. Essentiellement, le couloir mineur proposé sur le chemin Hemlock est inapproprié, en raison du district de conservation du patrimoine d'un côté et du cimetière national Beechwood, autre lieu historique national, de l'autre côté. Il faudrait reconsidérer cette désignation afin de préserver l'intégrité de ces sites patrimoniaux.
Réponse :	En ce qui concerne la désignation de couloir mineur, le Plan secondaire du Village de Rockcliffe Park prévoit des politiques qui restreignent à des vocations résidentielles les travaux d'aménagement dans le couloir du chemin Hemlock. La carte de zonage en tient compte, puisqu'aucun secteur n'est zoné pour des vocations polyvalentes ou commerciales (zones de couleur fuchsia), ce qui cadre avec les politiques du Plan secondaire. Du point de vue de la protection patrimoniale, la Déclaration provinciale sur la planification et le Plan officiel de la Ville comprennent des dispositions rigoureuses. Le Village de Rockcliffe Park, en tant que district de conservation du patrimoine désigné, tire parti de ces mesures de protection. Les codes de zonage de ce secteur ont été établis de concert avec le personnel de la Direction de la planification du patrimoine, en veillant à adopter de généreuses marges de retrait pour les cours-jardins et en préservant l'enveloppe de bâtiment typique, dont le volume, la superficie, les dimensions et la hauteur, ce qui caractérise ce secteur. Or, il est important de noter que le projet de loi 23 a apporté des changements à la *Loi sur l'aménagement du territoire*, ce qui permet d'aménager à concurrence de trois logements sur un lot, sans égard aux règlements municipaux existants. C'est pourquoi les restrictions actuelles de densité dans les exceptions de zonage de Rockcliffe Park ne produisent plus leurs effets et seront supprimées. Il n'empêche que les autres dispositions particulières traditionnellement appliquées dans ce secteur continueront de produire leurs effets.

Question :	Lorsqu'on dit qu'on autorise quatre logements sur un lot, s'agit-il de différents logements comme les habitations en rangée, les habitations superposées, les habitations jumelées avec logements secondaires ou les bâtiments individuels avec différents logements, par exemple les immeubles locatifs ou les immeubles d'appartements? En particulier, quelles en sont les incidences sur les propriétés qui appartiennent actuellement à la zone R1, par exemple celles de Lindenlea et de Manor Park?
Réponse :	Pour ce qui est de la version actuelle du *Règlement de zonage*, il faut respecter certaines exigences pour autoriser le fractionnement d'un lot, dont la largeur minimum du lot à aménager. Il faut se conformer à ces règlements d'application. Les dispositions autorisant au moins quatre logements s'inspirent des changements apportés par le projet de loi 23 à la *Loi sur l'aménagement du territoire*, qui annule et remplace désormais tous les *Règlements de zonage* municipaux dans l'ensemble de l'Ontario et qui autorise un minimum de trois logements par lot. Dans la demande qu'elle a déposée dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements, la Ville s'est engagée à consulter le public sur l'autorisation d'au moins quatre logements, ce qui explique qu'il en soit question dans les dispositions de la version provisoire du Règlement municipal. Si l'inquiétude porte sur le scénario dans lequel une habitation jumelée pourrait éventuellement comprendre trois logements de part et d'autre (pour un total de six logements) ou dans lequel un bâtiment fractionné de quatre logements pourrait lui aussi comprendre d'autres logements, ce n'est pas le cas. Dans le *Règlement de zonage*, on compte le nombre total de logements sur le lot, qu'il s'agisse d'habitations principales ou supplémentaires, comme l'indique la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Le *Règlement de zonage* ne permet pas d'ajouter d'autres logements dans chaque bâtiment selon le principe des « poupées russes ». Le nombre total de logements est plafonné en fonction du lot, et non d'après chaque bâtiment.

Question :	Pourriez-vous donner un exemple spécifique de ce qui pourrait être autorisé sur un lot typique de 60 pieds sur 90 pieds (18 mètres sur 27 mètres) dans l'ouest du quartier Manor Park?

Réponse :	Dans une zone N3, un lot mesurant 15 mètres de largeur sur 30 mètres de profondeur permettrait généralement d'aménager à concurrence de 12 logements. Or, le bâtiment doit quand même respecter les marges de retrait des cours, qui sont établies en fonction de la taille du bâtiment type dans le quartier. L'objectif consiste à autoriser un plus grand nombre de logements dans un immeuble, en maintenant une structure qui cadre avec le caractère existant du quartier. Par exemple, dans une zone N2, un lot de la même superficie (15 mètres sur 30 mètres) permettrait d'aménager à concurrence de six logements, en reproduisant les dispositions actuelles dans une zone R2, tout en autorisant six logements par bâtiment. De même, dans une zone N3, le maximum serait généralement de 12 logements sur ce lot. Toutefois, le bâtiment abritant ces 12 logements doit conserver la même superficie, la même hauteur et les mêmes marges de retrait que ce qui est typique du quartier. C'est ainsi que les dispositions relatives à la sous-zone ont été pensées, pour préserver les caractéristiques physiques et le caractère général du secteur.

Question :	Il y a une certaine confusion en ce qui concerne la carte dans laquelle le chemin Hemlock porte la désignation de couloir mineur, qui est mis en évidence en fuchsia entre le boulevard St-Laurent et l'avenue Beechwood. On avait déjà exprimé la même inquiétude, et on croit que les résidents du quartier Manor Park ont les mêmes appréhensions. Le chemin Hemlock ne cadre pas avec la notion de couloir, comme on le constate pour les autres rues d'Ottawa. On souhaite préserver le zonage et les superficies des lots existants du quartier. Les intentions de la Ville ne sont pas claires. La désignation en fuchsia dans la carte explique l'hypothèse voulant qu'on ait établi des plans pour des immeubles de grande hauteur sur le chemin Hemlock, ce qui pourrait être inexact. C'est pourquoi je demande des éclaircissements sur les objectifs de la Ville pour ce secteur.
Réponse :	En regardant la carte, on constate que l'avenue Marier porte la désignation de couloir mineur de la zone 2 (CM2), et si on suit l'avenue Beechwood, on voit que la zone en fuchsia se termine à cet endroit. Par contre, le chemin Hemlock n'indique pas de zonage fuchsia dans le quartier Manor Park, ce qui correspond au Plan secondaire, qui attribue à ce secteur la désignation de zone résidentielle.

	En appliquant la zone de couloir mineur (CM), nous avons revu attentivement les quartiers, en tenant compte des lignes de conduite détaillées dans les plans secondaires. Le chemin Hemlock comportait des difficultés pour la désignation de couloir mineur (CM). Premièrement, le Plan secondaire interdit expressément les aménagements polyvalents, ce qui a constitué un facteur essentiel. En outre, si certains immeubles donnent sur le chemin Hemlock, il y a des tronçons dans lesquels des propriétés résidentielles sont adossées à la rue, ce qui ne permet pas d'aménager des bâtiments polyvalents. Ce ne sont que quelques-unes des principales raisons pour lesquelles nous n'avons pas appliqué, au chemin Hemlock, la zone de couloir mineur.

Question :	Quelle est la différence de hauteur entre la zone N2 et la zone N3?
Réponse :	La zone primaire N2 permet de construire des immeubles de deux étages ou de 8,5 mètres, et la zone primaire N3, des immeubles de trois étages ou de 11 mètres. Or, dans certains quartiers, il se peut qu'il y ait d'autres règlements de hauteur propres au secteur, indiqués par un suffixe dans le code de zonage. C'est ce qui est souvent représenté par la lettre majuscule H suivie d'un chiffre entre parenthèses, qui précise la hauteur maximum admissible et qui annule et remplace les limites de hauteur de la zone primaire. Cette approche permet de s'assurer que le zonage cadre avec le caractère spécifique du quartier. Dans le cas de la mise en œuvre de la désignation du couloir mineur, nous avons appliqué une zone légèrement plus dense le long du couloir afin de tenir compte des politiques exposées dans le Plan secondaire. Cette zone primaire de plus grande hauteur est destinée à harmoniser les objectifs de la désignation du couloir mineur tout en préservant le caractère du quartier.

Question :	Pourriez-vous définir la zone polyvalente du quartier (en orange) dans la carte de zonage, soit essentiellement la grande zone proche de la rivière?
Réponse :	La zone de commerces locaux existante et la zone polyvalente générale dans les quartiers ont été regroupées dans une zone polyvalente de quartier (NMU) simplifiée. L'objectif consistait à garder les mêmes autorisations pour

	les aménagements polyvalents, en les simplifiant. Au lieu d'adopter différentes sous-zones comportant différents aménagements autorisés, nous avons normalisé les types d'établissements de services et de commerces de détail essentiels aux besoins journaliers dans les collectivités résidentielles. L'intention de la zone NMU consiste à simplifier les règlements d'application tout en répondant aux besoins des résidents. En règle générale, les zones de commerces locaux dans la version actuelle du *Règlement de zonage* ont été converties dans cette nouvelle zone NMU, en conservant la plupart des dispositions originelles dans un format plus simple. C'est pourquoi, si elle paraît sur une nouvelle carte, une zone NMU remplace probablement une zone de commerces locaux ou une zone polyvalente générale par rapport à la version actuelle du *Règlement de zonage*.

Question :	Le *Règlement de zonage* peut-il obliger à adopter des exigences particulières pour certaines formes de bâtiment? Dans la partie très peu dense du quartier Manor Park, on s'inquiète de constater que si on construit un immeuble de quatre ou de six appartements, il est improbable qu'il soit occupé par le propriétaire et il est probable qu'il sera loué. Or, il n'y a pas de dispositions prévues pour les immeubles locatifs, par exemple les installations permettant de ranger correctement et en lieu sûr les vélos. Il est improbable que les résidents stationnent leurs vélos de navettage ou les vélos de leurs enfants en extérieur, en les enchaînant à un poteau. Ils ont besoin d'armoires de rangement. Par conséquent, le *Règlement de zonage* oblige-t-il les promoteurs à prévoir ces installations s'ils doivent construire ces types de bâtiments? Les supports à vélos en plein air sont insuffisants, puisqu'ils ne répondent pas aux besoins des résidents qui ont des vélos de navettage ou qui doivent ranger les vélos de leurs enfants. Il est essentiel de prévoir un espace de rangement fermé et verrouillable.
Réponse :	On propose d'obliger à aménager des places de stationnement de longue durée pour les vélos dans tous les cas où un immeuble comprend plus de quatre logements. Les places de stationnement de longue durée pour les vélos doivent être aménagées dans une enceinte sécurisée de l'immeuble. Il faudra prévoir des places de stationnement de courte durée pour les vélos des visiteurs dans les grands aménagements résidentiels et les établissements distincts des immeubles d'habitation. Or, le *Règlement de zonage* ne peut pas s'appliquer rétroactivement aux aménagements qui existent déjà.

	Dans la version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, on propose aussi de nouvelles dispositions pour s'assurer que les supports à bicyclettes sont faciles à utiliser, sont solidement ancrés et qu'une roue et un cadre peuvent être verrouillés ensemble en deux points.

Question :	Pour ce qui est de la carte de zonage de l'intersection de la rue Donald et de la rue Lola, ce secteur forme une configuration de zonage en T : la rue Lola se déroule dans le sens nord-sud, et la rue Donald, dans le sens est-ouest. Le zonage CM2 est évident dans ce secteur et suit les couloirs mineurs. Les terrains donnant sur la rue Donald et sur la rue Lola, qui appartiennent à Logement communautaire d'Ottawa (LCO), font partie de la sous-zone N2C. À l'heure actuelle, la sous-zone CM2 s'applique à ces rues collectrices mineures; toutefois, la profondeur des lots est d'à peine 30 mètres environ. LCO pourrait éventuellement regrouper les lots attenants au sud et à l'est, en créant des lots de 60 mètres de profondeur donnant sur les couloirs mineurs et pourrait demander d'attribuer à ces lots la sous-zone CM2. LCO devrait réaménager nombre de ses propriétés sur le territoire de la Ville. Ce secteur appartient actuellement à la zone R1S, ce qui est inhabituel pour la collectivité d'Overbrook; c'est pourquoi cette zone a été remplacée par la zone N2C, en augmentant d'un niveau la densité. Généralement, les zones R1 deviennent des zones N2, les zones R2 deviennent des zones N3, et les zones R4 gardent le même code. Il est préférable que les terrains de LCO appartiennent à la zone N2C; toutefois, la zone N4B, qui est comparable à la zone au sud, permettrait d'accroître la densité. LCO pourrait ainsi planifier efficacement l'aménagement, en construisant éventuellement des immeubles de quatre à six étages sur les rues collectrices et des immeubles de quatre étages sur les rues intérieures, tout en prévoyant des mini-parcs dans le cadre des travaux de réaménagement. A-t-on tenu compte de la propriété des terrains ou des discussions avec LCO ou s'agit-il d'une conversion globale qui consiste à remplacer la zone R1S par la zone N2C, au lieu de penser à une transition avec la zone N4B ou avec une zone comparable?
Réponse :	Comme l'indique le commentaire, le zonage proposé pour le secteur de la zone N2C au sud-est de la rue Donald et de la rue Lola se fonde en partie sur le zonage actuel du secteur R1S. Le zonage actuel fait partie des facteurs qui sont entrés en ligne de compte dans la détermination du zonage proposé dans la première version provisoire; on a proposé d'attribuer le

	zonage N2 aux zones R1 du transect du secteur urbain intérieur qui ne fait pas partie de la surzone des quartiers évolutifs. Ceci dit, le personnel de la Ville apprécie cette suggestion et en tiendra compte dans les prochaines versions provisoires, d'autant plus que la densité du zonage existant des secteurs environnants est plus grande. (Il s'agit par exemple de la zone R4 existante au sud du secteur en question, auquel on propose d'attribuer la zone N4B dans la première version provisoire.)

Question :	Il existe une partie du Village de Rockcliffe Park, qui s'appelle « Panhandle » (la cagnotte du mendiant) et qui donne sur l'avenue Beechwood. Il s'agit du seul secteur de Rockcliffe qui appartient à la zone R4. La carte désigne ce secteur en fuchsia et comprend les numéros d'exemption qui fixent la limite de hauteur à 12,5 mètres. On ne sait pas vraiment si ces numéros d'exemption peuvent être rajustés pour correspondre au reste du Village de Rockcliffe Park, dont la limite de hauteur est de 8,5 mètres. En outre, puisque Rockcliffe Park est un district de conservation du patrimoine dont les caractéristiques essentielles sont constituées d'espaces ouverts et d'espaces verts, on ne sait pas trop pourquoi ce secteur porte la désignation de zone N2F. Si la désignation F est appréciée parce qu'elle rend compte du caractère banlieusard de Rockcliffe, dont les marges de retrait sont généreuses, la désignation N2 est énigmatique. Le libellé du nouveau *Règlement de zonage* sur le patrimoine laisse de nombreuses décisions à la discrétion du personnel de la Ville. C'est pourquoi je me demande comment on prend les décisions sur les marges de retrait, sur l'espace de verdure et sur le paysagement pour s'assurer que le paysage urbain n'est pas sanctionné en respectant toujours le moindre dénominateur commun.
Réponse :	Le personnel passera en revue le secteur « Panhandle », en notant qu'il appartient aujourd'hui à la zone de rue principale (MS). Toutefois, on croit qu'il devrait s'agir d'une zone résidentielle. S'agissant de la question du suffixe de hauteur, il faut rappeler que certaines erreurs commises dans ce secteur ont déjà été corrigées. Le zonage MS de ce secteur sera examiné par rapport au zonage actuel, et les rajustements nécessaires seront apportés pour en assurer l'exactitude. En ce qui concerne la zone N2 de Rockcliffe Park, cette zone faisait partie de la conversion des codes de zonage pour le transect du secteur urbain

	intérieur. On a converti les zones R1 en zones N2, et on a attribué à Rockcliffe la sous-zone F, qui prévoit les marges de retrait les plus généreuses dans les cours. De plus, on a reporté les exceptions existantes, dont la couverture maximum des lots, qui continuent de réglementer la superficie au sol des bâtiments. C'est pourquoi les règlements d'application pour la superficie et la hauteur des bâtiments restent les mêmes, alors que le code de zonage a changé.

Question :	La superficie brute (SB) et l'indice de superficie au sol (ISS) sont-ils reportés? S'il y a des écarts, par exemple des variations comprises entre 25 % et 33 %, ou peut-être même 37 %, peut-on uniformiser? Il est entendu que ces exemptions sont dérivées de l'ancien *Règlement de zonage* et qu'elles s'appliquent à tout le territoire de la Ville. Quelle est la marche à suivre pour modifier ces exemptions afin d'assurer l'uniformité avec le nouveau Plan officiel?
Réponse :	Le personnel s'est engagé à reporter dans la mesure du possible les exceptions de zonage, à la condition qu'elles cadrent avec le Plan officiel et qu'elles ne créent pas de conflits. Dans la discussion sur le Plan officiel, on a insisté pour préserver le caractère du quartier, ce qui veut généralement dire qu'il s'agit de préserver la superficie des bâtiments types. Même si les travaux de réaménagement permettent de construire un plus grand nombre de logements, dans l'ensemble, la superficie des bâtiments doit rester cohérente par rapport à celle que l'on retrouve généralement dans le secteur. En reportant ces exceptions, on s'assure que les règles spécifiques définissant le quartier sont préservées. Dans Rockcliffe, les codes de zonage sont divisés en différentes exceptions, ce qui permet de préserver le caractère actuel du quartier, et l'objectif consiste à continuer d'appliquer cette pratique.

Question :	La récente Déclaration provinciale sur la planification (DPP), publiée par le gouvernement provincial, prévoit 50 logements par hectare dans les quartiers désignés. Le tableau 3b du Plan officiel prévoyait entre 60 et 80 logements pour notre quartier, auquel on s'en remet souvent dans le contexte d'une limite de quatre logements. Or, dans le nouveau *Règlement de zonage*, on propose 150 logements par hectare, ce qui équivaut à un nombre de logements par lot compris entre 8 et 12. Dans une entrevue, on a laissé entendre que cette augmentation s'explique par les prix élevés des terrains : de nombreux résidents décident d'investir dans ce quartier au lieu d'acheter des chalets ou de faire des voyages. Ce choix personnel ne devrait pas donner lieu à une pénalité perçue. L'augmentation proposée, qui s'établit à 12 logements par lot, ce qui pourrait doubler et atteindre 24 logements si les lots sont morcelés, soulève des inquiétudes à propos des maisons qui datent de l'après-guerre et qui ont été construites et rénovées. Pouvez-vous expliquer cette différence?
Réponse :	Le Plan officiel, surtout dans le tableau 3b, décrit dans leurs grandes lignes les densités cibles pour les transects dans l'ensemble des secteurs. Ces cibles sont calculées en faisant la moyenne des densités dans l'ensemble des transects, ce qui comprend un ensemble de quartiers de moindre densité (soit 22 logements par hectare) et de secteurs de plus grande densité (de presque 100 logements par hectare). Pour le transect du secteur urbain intérieur, l'objectif consiste à atteindre une moyenne de 60 à 80 logements par hectare d'ici 2046. Les cibles de densité pour l'ensemble du secteur sont inférieures aux densités par lot que nous autorisons, puisque la plupart des lots dans un quartier ont toujours des densités inférieures et que seuls quelques-uns en pourcentage seront réaménagés. D'après les données sur les permis de construire, environ 0,5 % des lots seulement dans un quartier sont réaménagés chaque année. Si par exemple un quadrilatère comprend 22 lots et 22 bâtiments et a été aménagé il y a plus de 25 ans, qu'on réaménage trois lots en construisant six logements sur chaque lot, il se peut que les lots réaménagés aient une densité de 120 logements par hectare. Toutefois, quand on fait la moyenne pour l'ensemble du quadrilatère, on ne fait qu'ajouter quelques logements dans l'ensemble, ce qui donne lieu à une légère augmentation de la densité du quadrilatère, soit éventuellement 27 ou 30 logements environ par hectare. C'est ce qui explique que l'évolution de l'ensemble de la densité se déroule peu à peu.

Question :	Combien coûtera aux contribuables la mise en œuvre de ces changements et quel en sera l'impact global? En tant que contribuable et résident de Rockcliffe Park, dans les cas où les impôts fonciers sont substantiels, je m'inquiète surtout des répercussions financières. Pourriez-vous me donner l'assurance que ce projet est financé intégralement jusqu'à la fin des travaux et qu'il n'y aura pas de supplément de frais inattendus dans mon relevé d'imposition foncière?
Réponse :	Le coût total du projet s'élève à 8,2 millions de dollars, dont 90 % sont financés grâce aux redevances d'aménagement et le reste, soit 10 %, est puisé dans le budget opérationnel. On peut consulter cette information dans le rapport du personnel, qui a été établi vers 2020. Il s'agit des chiffres confirmés.

Question :	Lorsque le nouveau *Règlement de zonage* sera adopté, les travaux d'aménagement devront-ils respecter les règles du zonage ou aura-t-on beaucoup de latitude pour ce qui est de la hauteur et de la densité, comme nous l'avons constaté dans les dernières années?
Réponse :	Un objectif essentiel du nouveau *Règlement de zonage* consiste à veiller à ce que la réglementation du zonage d'Ottawa soit conforme à son nouveau Plan officiel. Cette mise en conformité devrait avoir pour effet de réduire le nombre de demandes de rezonage.

Question :	Y aura-t-il toujours des exceptions comme l'indique la carte?
Réponse :	Le personnel de la Ville est toujours en train de revoir les exceptions de la version actuelle du *Règlement de zonage*. Nous sommes en train de retrancher ou de modifier ces exceptions dans la mesure du possible pour les harmoniser avec le nouveau *Règlement de zonage* proposé. L'examen des exceptions vise à préserver les droits existants. Il est probable qu'on doive mener un nouvel examen et une nouvelle révision des exceptions lorsque le nouveau Règlement aura été adopté au quatrième trimestre de 2025.

.

Question :	Peut-on modifier un plan secondaire pour obliger à planter des arbres?
Réponse :	La *Loi sur l'aménagement du territoire* ne permet pas d'obliger à planter des arbres. On peut faire appel au zonage pour établir les autorisations et les exigences à adopter afin de protéger des arbres et d'en favoriser la croissance.

Question :	Comment évitera-t-on l'effet de tunnel dans les rues principales, hormis les marges de reculement des étages?
Réponse :	La marge de reculement est la principale méthode à laquelle on fait appel pour prévenir l'effet de canyon dans les rues principales. Le personnel a aussi mis au point des dispositions pour prévoir des incitatifs visant à encourager l'augmentation des marges de retrait au niveau du sol afin de prévoir de l'espace pour des éléments comme le paysagement et le mobilier urbain.

Question :	Il y avait auparavant des règles sur le nombre d'employés qui étaient autorisés à travailler à la maison, dans une entreprise à domicile, en excluant les propriétaires. Les nouvelles règles permettront-elles à un plus grand nombre de résidents de travailler à la maison? Appliquera-t-on les minimums de l'interdiction de stationner aux entreprises à domicile? Sinon, il y aura beaucoup de problèmes de stationnement, surtout dans le quartier Manor Park, où les services de transport en commun sont de très mauvaise qualité.
Réponse :	Le nouveau *Règlement de zonage* limite effectivement le nombre d'employés non résident sur les lieux. Si l'entreprise à domicile est située dans un carrefour, dans un couloir mineur ou dans un couloir de rues principales, le nombre maximum est de trois. Dans toutes les autres zones, le nombre maximum est de deux. Il n'y a pas de places de stationnement obligatoires pour les entreprises à domicile. Le stationnement dans les rues publiques est toujours assujetti au *Règlement sur la circulation et le stationnement* de la Ville.

Question :	Que doivent faire les promoteurs immobiliers pour collaborer avec votre bureau afin d'aménager les logements qui répondent aux besoins de la collectivité?
Réponse :	Dans le cadre de la consultation qui a porté sur la première version provisoire du *Règlement de zonage*, la Ville travaille de concert avec différents intervenants, dont la Greater Ottawa Home Builders' Association et la Fédération des associations civiques d'Ottawa, pour recueillir leur avis sur le *Règlement de zonage* proposé.

Question :	Du côté est du chemin Ogilvie, le quartier Beacon Hill est plus proche des transports en commun (train) et des magasins du chemin Shefford et du chemin Canotek. Or, la densité de ce secteur sera inférieure à celle du quartier Manor Park. Pourquoi l'objectif n'est-il pas d'aménager des logements dans les environs des couloirs de transport en commun?
Réponse :	Le Plan officiel indique les secteurs dans lesquels il faut prévoir les plus grandes densités d'aménagement et les bâtiments les plus hauts, et le nouveau *Règlement de zonage* complet doit s'en remettre à ce plan pour mettre en œuvre les densités prévues. Le chemin de Montréal porte la désignation de couloir de rues principales dans le Plan officiel, et la version provisoire du *Règlement de zonage* suit cette désignation en proposant de zoner les propriétés de ce tronçon du chemin de Montréal pour leur attribuer la désignation MS (Zone de couloir de rues principales). Le secteur des environs de la station Blair porte la désignation de carrefour dans le Plan officiel, et on propose qu'elle appartienne à la zone H2 (Zone de carrefour 2). Ces secteurs regroupent les plus grandes hauteurs et densités autorisées dans le Plan officiel et dans la version provisoire du *Règlement de zonage*. Dans le secteur de Beacon Hill à l'est du chemin Ogilvie et au sud du chemin de Montréal, le zonage proposé varie : l'intérieur du quartier appartient à la zone N2 et les secteurs nord les plus proches du chemin de Montréal appartiennent aux zones N3 et N4, dans lesquelles les densités sont augmentées. Les secteurs de plus grande densité dans les environs du croissant Jasmine appartiennent aux zones N5 et N6, et les hauteurs autorisées sont de l'ordre de six et de 12 étages approximativement. Les zones N5 et N6 sont celles qui sont les plus denses à l'extérieur des carrefours et des secteurs portant la désignation de rues principales dans le Plan officiel.

	Dans le secteur de Manor Park, surtout au nord-ouest du boulevard St-Laurent et du chemin Hemlock, les terrains font l'objet d'un plan secondaire au niveau du Plan officiel, soit le Plan secondaire de Manor Park Nord et Sud (lien). Ce plan secondaire, mis au point dans le cadre d'une étude sectorielle détaillée, vient justifier et étayer l'augmentation des densités et des hauteurs par rapport à ce secteur de Beacon Hill.

Question :	Les propriétés du chemin Hemlock entre l'avenue Birch et le boulevard St-Laurent n'appartiendront-elles pas à la zone des couloirs mineurs?
Réponse :	On ne propose pas d'attribuer la zone de couloir mineur aux propriétés du chemin Hemlock entre l'avenue Birch et le boulevard St-Laurent. On propose plutôt de leur attribuer la zone N3B, puisque le chemin Hemlock est un couloir aménagé d'un seul côté et que les propriétés potentiellement admissibles ne se trouvent que d'un côté de la rue. .

Question :	A-t-on prévu des dispositions, dans le nouveau *Règlement de zonage*, pour tenir compte des maisons unifamiliales individuelles remplacées par des maisons unifamiliales plus imposantes?
Réponse :	Les grandes maisons unifamiliales sont souvent plus imposantes que les maisons voisines parce que les habitations d'un certain secteur n'ont peut-être pas été construites entièrement dans l'enveloppe de bâtiment autorisée. Pour de plus amples renseignements sur le nouveau *Règlement de zonage* et sur la désignation des quartiers, vous pouvez consulter la page du projet Ottawa est prête pour un nouveau *Règlement de zonage* sur la plateforme Participons Ottawa.

Question :	La version provisoire du *Règlement de zonage* ne semble pas tenir compte des panoramas protégés (à partir de l'Aire des poètes dans le cimetière Beechwood jusqu'à la Colline du Parlement). Comment protégera-t-on ces panoramas si rien n'est prévu dans le *Règlement de zonage* (même s'ils sont protégés dans le Plan officiel)?

Réponse :	Les panoramas protégés dans la version actuelle du *Règlement de zonage* sont transposés dans la version provisoire proposée du *Règlement de zonage*. Les annexes à jour feront partie de la deuxième version provisoire du *Règlement de zonage* qui sera publiée en mars.

Question :	Pourquoi les cartes ne représentent-elles pas le périmètre des districts de conservation du patrimoine?
Réponse :	Les districts de conservation du patrimoine continueront d'être représentés dans geoOttawa lorsque le Règlement proposé remplacera la version actuelle du *Règlement de zonage*.

Quartier 15 (Kitchissippi)

Commentaires exprimés

Thème	Ce que nous avons entendu
Densification	▪ On demande des précisions sur les hauteurs et les densités autorisées dans les environs de la station Westboro du TLR et on souhaite savoir pourquoi on ne prévoit pas des bâtiments de plus grande hauteur. ▪ On s'inquiète de la densité autorisée d'au plus 12 logements dans la zone N3 et du manque d'options de transport en commun pour assurer cette densité. ▪ On demande de préciser si les densités indiquées pour les zones de quartier sont des maximums ou des minimums.
Quartiers	▪ On s'inquiète du manque de trottoirs dans le quartier d'Highland Park du point de vue de la sécurité et du rôle de ces trottoirs dans l'aménagement des quartiers du quart d'heure. ▪ On demande des précisions sur les cibles de hauteur et de densité autorisées pour les zones N2 et N3. ▪ On demande des précisions sur l'élimination de la zone des quartiers établis, surtout en ce qui a trait aux exigences relatives à la superficie et à la localisation des garages. ▪ On s'inquiète de l'inaccessibilité de la lumière du soleil pour les panneaux solaires en raison de l'augmentation des hauteurs dans les quartiers.
Plantation des arbres et gestion des eaux pluviales	▪ On s'inquiète de constater que les nouvelles marges de retrait des cours avant sont trop exiguës pour assurer la plantation des arbres et la gestion des eaux pluviales. ▪ On s'inquiète de la gestion des eaux pluviales, surtout sur les petits lots et dans les aménagements intercalaires.
Stationnement	▪ On s'inquiète de l'élimination du nombre minimum de places de stationnement et de ses incidences sur le stationnement sur rue et sur le déneigement.

Questions et réponses du personnel

Question :	Ma question porte sur l'autorisation des habitations des quartiers selon des densités supérieures aux cibles du tableau 3b du Plan officiel. Ce « surciblage » des densités semble être destiné à renommer les nouvelles cibles de densité sectorielles selon les cibles fixées pour chaque lot dans le tableau 3b du Plan officiel, afin d'en faire des cibles sectorielles. Dans l'exposé présenté dans la pièce 10, on semble décrire dans la zone N2, sur une superficie d'un hectare, une rue de 22 habitations, alors que le graphique présenté ce soir représente une habitation de six logements. Il semble que ces logements soient aménagés sur trois étages, alors que la zone N2 en prévoit un maximum de deux. On propose maintenant d'autoriser une forme bâtie de trois étages (ou plus) dans la zone N2 des quartiers et peut-être même plus de trois étages dans la zone N3. Dans ce cas, quelles sont les normes de zonage de la forme bâtie, par exemple sur les hauteurs, prévues pour corriger ces problèmes de « surciblage » des densités?
Réponse :	Le graphique présenté dans l'exposé de la Ville représentait un bâtiment qui était censé regrouper deux étages et un sous-sol. Les logements du sous-sol sont aménagés en partie au-dessus du sol pour permettre de répondre aux obligations dans la construction des fenêtres et des sorties. Dans la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, les zones N1 et N2 prévoient essentiellement des bâtiments de deux étages, alors que la zone N3 prévoit des bâtiments de trois étages. Les limites de hauteur proposées sont de 8,5 mètres pour les zones N1 et N2 et de 11 mètres pour la zone N3. On a adressé à la Ville de nombreux commentaires sur la hauteur des bâtiments, et nous nous pencherons sur ces commentaires en mettant au point les versions provisoires ultérieures du Règlement.

Question :	Il n'y a pas de trottoirs dans le quartier d'Highland Park. La Ville a-t-elle prévu d'aménager des trottoirs dans ce quartier? Ces trottoirs sont nécessaires pour la sécurité, pour réaliser les « quartiers du quart d'heure » et pour éviter les conflits entre les automobilistes qui stationnent dans les rues et les piétons.
Réponse :	Si le paysage urbain ou le profil routier ne concourt pas à l'habitabilité d'un quartier en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le *Règlement de zonage* ne permet pas de réglementer les travaux qui se déroulent dans l'emprise.

	La conception des rues cadre essentiellement avec l'esthétique de l'ensemble de la collectivité, en tenant compte des politiques dont font état les documents du plan secondaire correspondant ainsi que des profils standards des rues de la Ville. Lorsqu'on réaménage des rues, on peut y apporter des améliorations, dont celles qui sont décrites ci-dessus.

Question :	Nous constatons qu'il y a de plus en plus d'installations d'énergie solaire dans notre quartier. S'il faut autoriser des immeubles d'appartements de quatre étages dans des secteurs généralement constitués d'immeubles de deux étages, quelles mesures de circonscription mettra-t-on en place dans le Règlement pour s'assurer que les installations d'énergie solaire ne sont pas ombragées, ce qui en réduirait l'efficacité?
Réponse :	Dans les changements qu'on propose d'apporter au sondage, les zones des quartiers portent généralement la désignation de secteur de faible hauteur. Alors que le *Règlement de zonage* ne garantit pas expressément le droit à la lumière, le Plan officiel a pour objectif de tenir compte du contexte existant. Il s'agit entre autres de s'assurer que les nouveaux projets d'aménagement, ainsi que la transition entre la zone R1 et les zones N2 ou N3, ne sont pas nettement plus hauts que les immeubles actuels. Cette approche permet de préserver la hauteur contextuelle et vient minorer l'impact produit sur les installations existantes d'énergie solaire.

Question :	Les constructeurs seront-ils obligés de prévoir des mesures pour circonscrire les problèmes de volumétrie dans les aménagements résidentiels de faible densité? Que fera-t-on des répercussions sur l'ombre et sur les panoramas?
Réponse :	La profondeur des lots est un déterminant essentiel de la capacité des sites à assurer la transition de la hauteur des bâtiments avec les secteurs de faible hauteur voisins. Les terrains des couloirs qui permettent d'aménager des immeubles de grande hauteur feront l'objet d'une structure-cadre de transition sur les sites d'après les marges de retrait graduelles des cours arrière et des cours latérales intérieures, de sorte que plus la profondeur d'un lot est grande, plus on pourra construire en hauteur puisque la distance qui séparera la tour d'une zone de faible hauteur attente sera augmentée.

Question :	Pourriez-vous expliquer l'effet de l'élimination de la surzone des quartiers établis? Par exemple, supprimera-t-on les règles limitant les garages à une seule voiture afin d'autoriser l'aménagement de garages plus spacieux (pour nous permettre de protéger les voitures en les garant à l'intérieur, puisqu'il y a couramment des vols de voitures dans nos entrées de cour), et continuera-t-on d'obliger à aménager des garages pour qu'ils donnent sur la rue?
Réponse :	Dans la version actuelle du *Règlement de zonage*, la surzone des quartiers établis (ZSJQE) fait état de l'obligation de mener une analyse du caractère du paysage urbain (ACPU) pour justifier les nouveaux travaux d'aménagement des propriétés situées dans cette surzone. L'ACPU détermine les dispositions du zonage qui s'appliquent : • aux accès aux entrées de cour : qu'une entrée de cour soit autorisée ou non sur le site, ainsi que la largeur de cette entrée de cour; • aux garages et aux abris d'auto donnant sur la rue : qu'on autorise ou non un garage ou un abri d'auto attenant au bâtiment et donnant sur la rue; • aux entrées : que l'entrée principale du bâtiment donne ou non sur la rue. Dans la nouvelle version provisoire du *Règlement de zonage*, on propose de supprimer cette surzone et l'obligation de mener une ACPU pour justifier les nouveaux travaux d'aménagement. Pour remplacer la ZSJQE, le nouveau *Règlement de zonage* précisera plutôt s'il faut prévoir un paysagement végétalisé suffisant pour permettre de planter des arbres dans les cours avant et des arbres sur le bord des rues. Ce changement donne également suite à la politique-cadre du Plan officiel, qui prévoit une forme bâtie plus urbaine dans certains secteurs des quartiers, surtout dans le transect du cœur du centre-ville. Pour remplacer l'ACPU, le nouveau *Règlement de zonage* mettra en œuvre des normes fonctionnelles pour les quartiers, à savoir :

	• Les dispositions relatives au stationnement de la première version provisoire du *Règlement de zonage* portent sur les entrées de cour et les garages attenants. En règle générale, on propose de lier les entrées de cour autorisées à la largeur des lots, en transposant dans la version provisoire du *Règlement de zonage*, après y avoir apporté des modifications, les dispositions qui s'appliquent aujourd'hui dans l'article 139 du *Règlement de zonage* (n° 2008-250). Les dispositions relatives aux entrées de cour sont reproduites dans le paragraphe 606 (2) de la première version provisoire du Règlement. • Les règlements d'application sur les garages attenants donnant sur les rues se trouvent dans le paragraphe (7) de l'article 604. Essentiellement, on propose d'interdire, dans le transect du cœur du centre-ville, les garages attenants donnant sur les rues, mais de les autoriser dans tous les autres transects, à la condition que l'entrée menant au garage ne soit pas plus proche de la rue que le reste du bâtiment. • On propose d'autoriser une place de stationnement dans la cour avant sur les lots de 6 mètres de largeur ou plus (selon le paragraphe (4) de l'article 604), alors que la version actuelle du *Règlement de zonage* interdit généralement les places de stationnement dans les cours avant. Il faut noter qu'on propose d'interdire, dans le transect du cœur du centre-ville, les places de stationnement dans les cours avant. • Les normes sur la forme bâtie qu'on propose d'appliquer dans les zones de quartier obligeront à aménager au moins une entrée principale donnant sur la rue (d'après le paragraphe 802 (9) de la version provisoire du *Règlement de zonage*).
Question :	En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales dans le quartier Hintonburg, dans les cas où les nouveaux bâtiments dont la superficie au sol est plus vaste ont causé des problèmes d'eau pour les voisins, on remet en question la proposition destinée à réduire la marge de retrait de la cour arrière pour la porter de 30 % à 25 % et on signale que les annexes d'au plus 55 mètres carrés sont exemptées des exigences relatives à la gestion des eaux pluviales, ce qui pourrait avoir pour effet d'augmenter considérablement les surfaces imperméables, surtout dans les lots moins vastes. Cette question est problématique dans les secteurs dans lesquels il n'y a pas de drains d'eaux pluviales et lorsque le terrain est rocailleux.
Réponse :	L'exemption de 55 mètres carrés se rapporte probablement aux règles existantes sur les cas dans lesquels il faut déposer un plan de terrassement avec la demande de permis de construire. La réduction de la marge de retrait

	de la cour arrière s'inscrit dans un effort de création de règles cohérentes dans les différentes zones de la ville, en harmonisant les besoins des zones urbaines et des zones de banlieue. Les marges de retrait des cours arrière permettent de gérer les eaux pluviales en prévenant l'augmentation importante des surfaces imperméables. La Ville est prête à affiner ces règles dans les prochaines versions provisoires afin de répondre à ces inquiétudes spécifiques, par exemple celles qui sont exprimées à propos des lots moins vastes et des secteurs dans lesquels il n'y a pas de drains d'eaux pluviales.

Question :	En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales et la régression du couvert forestier en raison des aménagements intercalaires dans les quartiers établis, on met en lumière des problèmes comme la réduction des marges de retrait, l'assise rocheuse qui a une incidence sur l'infiltration des eaux pluviales et l'impact de l'augmentation des surfaces imperméables sur les infrastructures vieillissantes et sur la rivière des Outaouais. Le résident qui a posé la question a insisté sur la nécessité de préserver les marges de retrait actuelles pour empêcher l'infiltration des eaux pluviales et pour préserver les espaces verts et les arbres.
Réponse :	La première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* peut être mise au point d'après les commentaires de la collectivité. La proposition vise à créer des règles cohérentes dans les différentes zones de la Ville, en harmonisant les besoins des zones urbaines et des zones de banlieue. Toutefois, nous sommes conscients des problèmes exceptionnels que doivent résoudre des quartiers comme Kitchissippi, dans lesquels les surfaces imperméables plus vastes peuvent exacerber le ruissellement des eaux pluviales et avoir un impact sur les infrastructures vieillissantes. Nous sommes aussi conscients des difficultés posées par la réduction des marges de retrait et par la présence de l'assise rocheuse calcaire, qui a une incidence sur l'infiltration des eaux pluviales. Il est crucial de préserver des marges de retrait suffisantes pour tenir compte de l'infiltration des eaux pluviales et pour préserver les espaces verts et les arbres. Les commentaires sur le maintien des marges de retrait actuelles pour les cours avant et les cours arrière sont très utiles et seront pris en compte dans la mise au point du *Règlement de zonage*.

	L'objectif consiste à faire fructifier le potentiel d'aménagement des quartiers traditionnellement de moindre densité afin de mieux répartir les travaux d'aménagement intercalaire sur l'ensemble du territoire de la Ville, tout en s'assurant de réfléchir mûrement aux moyens à prendre pour éviter de surcharger certains secteurs. Les commentaires des résidents permettent de s'assurer que l'on répond efficacement à ces inquiétudes dans l'élaboration du nouveau *Règlement de zonage*.

Question :	Nous sommes d'accord avec l'idée de supprimer le nombre minimum de places de stationnement et avec la marge de manœuvre prévue pour préserver les arbres sur les lots à aménager. On pose deux grandes questions : Pourquoi n'a-t-on pas augmenté considérablement, dans les nouveaux plans, la densité des environs de la station Westboro du TLR, même si on priorise l'aménagement en fonction des transports en commun? Pourquoi certains règlements d'application nouveaux du zonage, par exemple ceux qui portent sur les marges de retrait, donnent-ils l'impression d'être plus rigoureux par rapport à l'ancien *Règlement de zonage*, ce qui pourrait limiter l'augmentation des densités?
Réponse :	L'objectif consiste à accroître la densité des environs des stations de transport en commun, dont la station Westboro, ce qui cadre avec le Plan officiel. Toutefois, dans le zonage, il faut respecter les désignations du Plan officiel, qui prévoient une stratégie visant à assurer la transition de la hauteur entre les carrefours de plus grande densité et les zones résidentielles attenantes. Cette stratégie a généralement pour effet d'augmenter la hauteur des bâtiments lorsqu'on s'éloigne des zones de quartier attenantes, afin d'harmoniser la densité avec le caractère de la collectivité. En ce qui concerne la comparaison entre l'ancien *Règlement de zonage* et la nouvelle version du Règlement, l'objectif n'est pas de supprimer les droits d'aménagement existants. L'objectif du nouveau *Règlement de zonage* consiste plutôt à préserver les marges de retrait obligatoires actuelles, sauf s'il y a des raisons précises de les modifier. Nous reverrons tous les cas dans lesquels les règlements d'application deviennent plus restrictifs pour nous assurer qu'ils concordent avec l'intention générale qui consiste à étayer l'augmentation des densités et à préserver les droits d'aménagement.

Question :	Pourquoi la zone de carrefour des environs de la station Westboro est-elle relativement réduite, puisqu'on indique qu'une ou deux propriétés seulement, par rapport au rayon typique de 600 mètres constaté dans les alentours des autres stations? Aussi, pourquoi la désignation de couloir mineur pour l'avenue Parkdale s'arrête-t-elle à l'autoroute et ne s'étend-elle pas à l'avenue Carling dans le sens sud pour assurer la liaison avec la station projetée de transport en commun rapide?
Réponse :	Il se peut que la superficie de la zone de carrefour dans les alentours de la station Westboro soit déterminée par le Plan secondaire du secteur du chemin Richmond à Westboro, qui se répercute sur les hauteurs autorisées et qui pourrait expliquer le nombre limité de propriétés portant la désignation de zones de carrefour. Nous reverrons plus attentivement la question afin de donner une explication détaillée. Pour ce qui est de l'avenue Parkdale, la désignation de couloir mineur s'inspire du Plan officiel, qui ne s'étend aujourd'hui qu'à l'autoroute 417, sans aller plus loin dans le sens sud. Le zonage doit respecter les désignations du Plan officiel, ce qui explique pourquoi le couloir mineur prend fin à cet endroit.

Question :	Pourquoi augmenter, dans le nouveau *Règlement de zonage*, la largeur minimum des lots pour les parties des bâtiments divisées à la verticale? On a fait valoir que la réduction de la largeur minimum des lots permettrait de construire des habitations en rangée de trois chambres à coucher, qui sont très demandées, au lieu d'avoir pour seul choix de construire des habitations superposées à l'horizontale.
Réponse :	L'intention du nouveau *Règlement de zonage* n'est pas de supprimer les droits d'aménagement existants. Dans les zones dans lesquelles les habitations jumelées et les habitations en rangée sont autorisées à l'heure actuelle, la largeur minimum des lots ne devrait pas être supérieure à celle qui est autorisée aujourd'hui. L'objectif consiste à donner aux constructeurs une marge de manœuvre qui leur permettra de décider de la forme du bâtiment, qu'il s'agisse d'une habitation jumelée regroupant des logements supplémentaires ou d'un immeuble de six appartements, à la condition de respecter les exigences de la forme bâtie, dont les marges de retrait et la hauteur. Le personnel de la Ville reverra et mettra au point le Règlement municipal pour s'assurer qu'il cadre avec ces principes et se penchera sur les écarts à corriger.

Question :	J'habite dans le secteur de l'Hôpital Civic d'Ottawa, dans lequel on passe de la zone R1 à la zone N3B. Sur les lots de 50 pieds sur 100 pieds (15 mètres sur 30 mètres), il se pourrait donc qu'on puisse aménager 12 logements par lot. Comment cette possibilité cadrera-t-elle avec le quartier existant du point de vue des entrées, des sorties, des portes et des fenêtres? En outre, si les promoteurs fusionnent les lots, il se pourrait que l'on puisse construire 24 logements, alors qu'il n'y en avait qu'un auparavant, ce qui paraît aller bien au-delà de la densification en douceur. Enfin, on se sert de l'exemple de l'avenue Carling pour justifier cette densification, sans toutefois planifier une station du TLR ou des moyens de transport en commun suffisants. Quel en sera l'impact sur la collectivité?
Réponse :	Les autorisations de densité sont destinées à correspondre à la superficie des lots. Par exemple, en regroupant deux lots, on pourrait aménager 24 logements, que l'on pourrait configurer dans un immeuble d'appartements ou dans des habitations en rangée, à la condition que ces logements respectent les exigences relatives à la marge de retrait et à la hauteur. Le projet de loi 23 oblige à autoriser la construction de logements supplémentaires dans les maisons individuelles, les habitations jumelées et les habitations en rangée, ce qui a une incidence sur les considérations de densité. La surzone évolutive dont il est question dans le Plan officiel s'applique dans un rayon de 150 mètres des carrefours désignés ou des rues principales, par exemple l'avenue Carling. Ces facteurs guident les changements qu'on propose d'apporter au zonage. La Ville est consciente de ces problèmes et en tiendra compte dans les prochaines versions provisoires du *Règlement de zonage*.

Question :	Pourquoi ne prévoit-on pas de places de stationnement obligatoires dans les nouveaux projets d'aménagement à réaliser dans les secteurs comme le parc Champlain, dans lesquels les propriétés pourraient regrouper à concurrence de 12 logements? Dans bien des cas, ceux qui habitent dans les appartements sont toujours propriétaires de voitures, ce qui pourrait avoir pour effet d'augmenter le nombre de voitures stationnées dans les rues, surtout en hiver, lorsqu'il est nécessaire de mener les opérations de déneigement.

Réponse :	Dans le *Règlement de zonage* proposé, on adopte une approche fondée sur le choix dans le stationnement. Bien qu'on n'oblige pas à aménager des places de stationnement, les promoteurs sont quand même autorisés à en prévoir. La décision d'aménager des places de stationnement dépendra probablement de la demande exprimée sur le marché, puisque les promoteurs voudront répondre aux besoins des locataires potentiels. En outre, il faut harmoniser l'aménagement des places de stationnement avec les autres vocations des sites, par exemple en gardant de l'espace pour les arbres. Les exigences relatives au paysagement végétalisé permettent de s'assurer qu'il y a des zones perméables pour pouvoir planter des arbres et en assurer l'entretien. Le *Règlement sur la protection des arbres* s'applique aussi à la rétention des arbres distinctifs, surtout dans les aménagements intercalaires. Cette approche vise à harmoniser la nécessité de prévoir des places de stationnement avec les autres objectifs de la planification urbaine, dont la préservation des espaces verts.

Question :	Le nombre de logements prévu pour les lots typiques (par exemple six logements sur un lot de la zone N2) correspond-il à un minimum ou à un maximum? Qu'adviendra-t-il si un promoteur veut construire plus de logements que celui qui est spécifié? En outre, en quoi consisteront les règlements d'application sur les bateaux de trottoir supplémentaires, surtout dans les secteurs du zonage de plus grande densité, comme la zone N2?
Réponse :	Le nombre de logements prévu pour les lots typiques, par exemple six logements sur un lot de la zone N2, représente le nombre maximum de logements autorisés. Si un promoteur veut construire plus de logements que le nombre spécifié, il devra demander une modification du *Règlement de zonage*. En ce qui concerne les bateaux de trottoir, les règlements d'application proposés reprendront généralement les limites actuelles du Règlement. Les entrées de cour individuelles ne seront pas autorisées sur les lots de moins de 6 mètres de largeur, et seules les entrées de cour simples individuelles sont autorisées à la condition que le lot atteigne 15 mètres de largeur, auquel cas les entrées de cour doubles sont autorisées. Pour les routes fédérales, les décisions portant sur les bateaux de trottoir relèvent de la compétence fédérale, et il faudrait discuter des cas particuliers avec les représentants du gouvernement fédéral.

Question :	Dans notre quartier, on a ramené de 6 à 3 mètres, dans la surzone évolutive, les marges de retrait et des cours avant et on les a abaissées à 4,5 mètres dans la zone N3C. Cette réduction des marges a une incidence sur la capacité de planter des arbres et d'assurer l'entretien du paysagement végétalisé, d'autant plus que dans de nombreuses propriétés, il n'y a guère d'emprise municipale ou il n'y en a pas du tout. Peut-on communiquer avec la Direction générale des services de la planification pour répondre à ces inquiétudes et s'assurer que les marges de retrait sont suffisantes pour planter des arbres et pour drainer les sols?
Réponse :	Les marges de retrait des cours avant proposées dans la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* ne sont pas définitives. Le personnel se penchera sur la question pour savoir si les marges de retrait proposées sont bien adaptées au contexte, en tenant compte des besoins particuliers des quartiers comme le parc Champlain. Nous reverrons aussi dans la deuxième version provisoire du Règlement l'exception du zonage existante qui fixe à 6 mètres les marges de retrait des cours avant. La Direction générale des services de planification invite les résidents à déposer des mémoires précisant leurs inquiétudes particulières, ce qui permettra d'orienter les discussions et les mises au point. Il reste beaucoup de temps avant qu'on approuve la version définitive du *Règlement de zonage*, dont la prochaine version provisoire devrait être publiée en mars l'an prochain. Ce processus permettra de s'assurer que l'on se penche sur les commentaires de la collectivité et qu'on en tient compte.

Rapport sur « Ce que nous avons entendu » – Quartiers 10, 16, 17 et 18 Séance d'information virtuelle

Dans le cadre de la consultation qui a porté sur la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, une séance d'information virtuelle propre aux quartiers 10, 16, 17 et 18 a eu lieu le 4 septembre 2024 de 18 h 30 à 20 h. Dans cette séance, nous avons donné une vue d'ensemble des notions essentielles relatives à chaque quartier. Cette séance d'information a permis de présenter :

- une vue d'ensemble du projet et la consultation publique portant sur la première version provisoire;
- les grandes orientations extraites du nouveau Plan officiel de la Ville;
- l'abécédaire de l'aménagement et ce en quoi consiste un règlement de zonage;
- une vue d'ensemble des nouvelles zones de quartier;
- un tour d'horizon des nouvelles zones polyvalentes;
- un exposé propre aux quartiers;
- une période de questions portant sur ces deux quartiers.

Le présent rapport donne une vue d'ensemble des commentaires exprimés par les participants pendant cette séance d'information virtuelle. Ce rapport comprend un index des sujets, un aperçu de chacun de ces sujets et la synthèse des questions structurées selon le thème et les réponses du personnel.

Index

	Titre	Page
1	**Quartier 10 (Gloucester-Southgate) – Jessica Bradley, conseillère municipale**	**2**
	Synthèse des commentaires exprimés ……	2
	Synthèse des questions et réponses du personnel ……	3
2	**Quartier 16 (Rivière) – Riley Brockington, conseiller municipal**	**11**
	Synthèse des commentaires exprimés ……..……	11
	Synthèse des questions et réponses du personnel ……	13

	Titre	Page
3	**Quartier 17 (Capitale) – Shawn Menard, conseiller municipal**	**26**
	Synthèse des commentaires exprimés	26
	Synthèse des questions et réponses du personnel	27
3	**Quartier 18 (Alta Vista) – Cathy Carr, conseillère municipale**	**43**
	Synthèse des commentaires exprimés	43
	Synthèse des questions et réponses du personnel	44

Quartier 10 (Gloucester-Southgate)

Thème	Ce que nous avons entendu
Densification et aménagement	▪ On s'inquiète de l'augmentation de la densité au-delà du taux de changement standard du quartier. ▪ On demande des précisions sur les modalités d'application des politiques du nouveau *Règlement de zonage* dans les quartiers d'Ottawa. ▪ On s'inquiète du risque d'inondation, surtout en raison de l'accroissement de la densité et des nouveaux projets d'aménagement proposés. ▪ On insiste sur l'importance de prévoir suffisamment de place pour les arbres en adoptant des marges de retrait appropriées et en obligeant à végétaliser le paysagement.
Zones polyvalentes	▪ On souhaite aménager plus d'établissements commerciaux dans les quartiers et non loin des zones résidentielles existantes. ▪ On est favorable à l'idée d'accroître la densité résidentielle pour permettre d'aménager des établissements commerciaux dans les collectivités existantes, notamment en faisant appel au suffixe « -c ».

Quartiers du quart d'heure	• On fait des commentaires pour promouvoir la création des quartiers du quart d'heure. • On demande des précisions sur les critères applicables aux quartiers du quart d'heure.
Simplification du zonage	• On suggère de simplifier les zones en éliminant les sous-zones et en uniformisant les autorisations.

Questions et réponses du personnel

Question :	Je crois savoir que le taux de changement moyen de la Ville est de 0,5 % par an; or, dans certains secteurs de la Ville, la demande est probablement plus forte dans la rotation des lots pour les nouveaux projets d'aménagement. Si, dans certains quartiers, la demande est supérieure aux prévisions, la Ville commencera-t-elle à plafonner ou à interdire les nouveaux aménagements intercalaires? Si le maximum est atteint pour un quartier, la Ville commencera-t-elle à restreindre ce type de croissance ou autorisera-t-elle sans réserve cette densification sur chaque lot?
Réponse :	Il est vrai que les taux de changement varient dans l'ensemble des quartiers et sont compris entre 0,5 % et 1,5 % par an. Dans les secteurs dans lesquels les taux de changement sont plus élevés, l'accroissement de la densité des quartiers se déroule toujours peu à peu et la densité des travaux de réaménagement varie. Le Plan officiel fait état des cibles de densité minimums à atteindre pour chaque transect d'ici 2046. La version provisoire du *Règlement de zonage* vise à mettre en œuvre ces politiques en établissant des impératifs de densité, dont les maximums de densité par lot pour les zones de quartier 1 à 3. L'objectif des minimums de densité dans l'ensemble des transects consiste à maîtriser le caractère varié du changement et de la densification : certains quadrilatères pourraient connaître une densification supérieure à la moyenne, tandis que d'autres ne connaîtront aucun changement sur 10 ans; dans ces cas, nous avons établi une moyenne au niveau des quartiers.

Question :	Du point de vue pratique, à quels changements pouvons-nous nous attendre dans notre quartier dans les 10 à 20 prochaines années dans la foulée du *Règlement de zonage* proposé?
Réponse :	Un des objectifs premiers du Plan officiel consiste à accroître les occasions d'aménager des logements puisque la population d'Ottawa devrait, selon les projections, augmenter de 400 000 habitants d'ici 2046. La version provisoire du *Règlement de zonage* vise à promouvoir la croissance des logements en autorisant des densités plus fortes dans les quartiers et en augmentant la diversité des types d'habitations dans l'ensemble du territoire de la Ville. En plus de permettre d'aménager des logements pour les nouveaux comme pour les anciens résidents, la stimulation des nouveaux projets d'aménagement résidentiel dans les quartiers et le long des couloirs qui traversent les collectivités permet de dynamiser des entreprises locales et d'offrir aux résidents un plus large éventail de commodités locales afin de répondre à leurs besoins journaliers. Grâce à l'accroissement de la population, il est plus viable pour les entreprises de s'établir et de prospérer, ce qui permet de réaliser le concept du Plan officiel dans la création des quartiers du quart d'heure. En raison de l'augmentation de la population, les besoins en transports en commun augmenteront eux aussi, et il faudra prévoir des services plus fréquents et plus accessibles. La densification de la population non loin des couloirs de transports en commun pourrait permettre d'augmenter l'achalandage en apportant des solutions à certains des problèmes actuels dans les transports en commun grâce à un réseau plus solide et durable.

Question :	J'ai quelques commentaires à faire, au lieu de poser une question spécifique. Je fais partie des CAFES (Community Associations for Environmental Sustainability). Il s'agit d'un réseau environnemental local d'Ottawa. Nous avons pris connaissance du *Règlement de zonage* pour mettre au point notre position, qui est intimement liée au climat et aux arbres. Du point de vue climatique, nous sommes vraiment favorables à une ville compacte qui réduit l'étalement urbain pour des raisons climatiques et financières, et nous favorisons aussi vraiment les quartiers du quart d'heure. Du point de vue des arbres, nous sommes vraiment heureux de constater que l'on consacre énormément d'efforts à l'aménagement de l'espace pour planter des arbres, par exemple les volumes de sols obligatoires de 30 mètres dans les dispositions portant sur les ouvrages en sous-sol, ainsi que le paysagement végétalisé obligatoire dans les cours avant et dans les cours arrière. Nous sommes également heureux de constater qu'on a prévu différentes marges de retrait pour la rétention des arbres. C'est vraiment important. En ce qui concerne les marges de retrait, nous nous inquiétons des dispositions qui permettent de réduire les marges de retrait des cours avant et d'établir une moyenne pour les lots existants dans les cas où ces lots sont plus modestes qu'il le faut et lorsqu'il y a moins de place pour les arbres sur ces lots. Selon la position que nous avons adoptée dans l'ensemble, il ne faudrait pas établir de moyenne, puisque si on adopte une marge de retrait de moins de 3 mètres dans les cours avant, il n'y aura pas assez de surface pour permettre aux arbres de survivre. Nous croyons savoir que dans les cas où il y a une tendance, lorsqu'on établit une moyenne, il y a de moins en moins de place au fil du temps. Il serait idéal, même dans les secteurs existants dans lesquels il n'y a guère de marges de retrait ou dans lesquels il n'y en a pas du tout, de continuer de prévoir des marges de retrait de 3 à 6 mètres dans les nouveaux projets d'aménagement. Nous avons aussi remarqué, dans plusieurs sections, que la section des notes sur le côté explique qu'on a l'intention de prévoir plus de place pour les arbres, ce qui n'est toutefois pas toujours évident selon les dispositions effectives. Nous croyons effectivement savoir qu'on ne peut pas, dans le *Règlement de zonage*, prévoir des dispositions permettant directement de planter des arbres. Toutefois, le libellé du Règlement est absolument essentiel, et il faut être attentif et s'assurer qu'il n'y aura pas de moyens de contourner ces exigences dans le paysagement végétalisé pour les arbres. Les CAFES ont publié en février un document de principe sur les arbres et sur le zonage, et nous avons mené des travaux de recherche fouillés sur les volumes de sols nécessaires pour les arbres. Nous tenons à préciser que le volume de 30 mètres cubes dont il est question à plusieurs reprises est

	absolument nécessaire pour les arbres de taille moyenne. Or, si on veut des arbres vraiment imposants pour assurer le couvert forestier par rapport à ceux qu'on trouve dans de nombreux anciens quartiers aujourd'hui, il faut effectivement encore plus de place, soit près de 50 mètres cubes. Les petits arbres ont même encore besoin d'environ 10 mètres cubes. C'est pourquoi nous tenons à préciser qu'il est absolument essentiel de connaître la taille des arbres que l'on peut planter dans ces différents secteurs. Dans l'ensemble, nous nous inquiétons de la possibilité que les grands arbres matures que nous planterons ne survivent pas et qu'en raison de l'accroissement de la densité, il ne nous reste que de petits arbres de remplacement qui ne pourront pas atteindre leur pleine hauteur si le volume des sols n'est pas suffisant pour leur permettre de croître et d'atteindre cette taille.
Réponse :	Merci de ces commentaires.
Question :	Il semble que le quartier soit essentiellement la zone proposée pour ce secteur. On planifie ainsi un secteur essentiellement résidentiel, sans guère de densité ni sans établissements de détail dans notre secteur immédiat. Le service de transports en commun est piètre dans notre secteur, et il semble que nous ne puissions pas améliorer les transports en commun sans accroître la densité. C'est pourquoi ce secteur pourra difficilement devenir un quartier du quart d'heure. Si par exemple on habite à l'est du chemin Conroy, il y a une grande distance à franchir à pied pour se rendre dans South Keys, qui est un secteur de grande densité regroupant des établissements commerciaux.
Question :	Je suis heureux d'apprendre qu'on augmentera la densité dans ce secteur, même si je suis déçu par la limitation de cette densité. Je souhaiterais qu'il y ait des établissements de détail plus modestes dans les petites rues, puisqu'à l'heure actuelle, ces établissements doivent faire partie d'une mini-galerie marchande pour être viables. Autoriser un magasin de proximité ou un petit restaurant de quartier serait génial. À un moment donné, j'espérais qu'on aurait mieux accès aux magasins de proximité, par exemple en aménageant un commerce au rez-de-chaussée d'un immeuble de deux ou trois étages et des logements aux étages supérieurs.

Question :	Il a beaucoup été question des quartiers du quart d'heure. Il manque vraiment beaucoup de commodités dans le secteur des environs de la promenade Blohm (dans lequel il n'y a que des habitations). En quoi les changements proposés permettront-ils de favoriser la croissance des établissements de détail et des services dans ce secteur?
Réponse :	Dans le cadre des politiques de la première version provisoire, les zones de quartier prévoient différentes densités : dans la zone N2, on peut aménager six logements par lot environ, dans la zone N3, on peut en aménager à concurrence de 12, et dans la zone N4, on peut construire des immeubles d'environ 20 appartements ou plus. On peut ainsi densifier considérablement le secteur, surtout par rapport à ce qui est autorisé aujourd'hui dans les zones R1, R2 ou R3. L'intention consiste à densifier les quartiers en douceur en aménageant les immeubles de moyenne et de grande hauteurs dans les rues plus achalandées attenantes aux voies de circulation des transports en commun. Si le Conseil municipal approuve les densités proposées à l'heure actuelle, on constaterait effectivement dans les quartiers une hausse considérable du nombre de logements autorisés. Grâce à cet accroissement de la densité, l'intention consiste à créer des conditions favorables à l'activité commerciale locale et à améliorer les options offertes dans les transports en commun. Le personnel se penche aussi sur l'utilisation du suffixe « -c », qu'on peut ajouter au code de zone du quartier pour indiquer qu'il se prête à des aménagements polyvalents. C'est ce qu'on a fait, dans une certaine mesure, dans la première version provisoire, dans laquelle nous avons transposé essentiellement les cas existants. Dans la deuxième version provisoire, le personnel tâche d'établir une méthode systématique pour étendre ces autorisations. La proximité des parcs, des écoles ou des autres infrastructures communautaires qui suscitent l'intérêt public ou les sites situés à l'angle de deux routes collectrices font partie des considérations dont on peut tenir compte dans l'application du suffixe « -c ». Ces lieux très achalandés dans les quartiers pourraient éventuellement permettre d'aménager des cabinets de médecins ou des cafés-restaurants. Les commentaires sur la localisation de ces aménagements sont toujours bienvenus. Le personnel de la Ville s'est aussi penché sur la libéralisation des entreprises à domicile dans les quartiers pour en faire des quartiers du quart d'heure.

Question :	Comment choisit-on les sites qui doivent porter le suffixe « -c » pour autoriser les aménagements commerciaux dans les quartiers? Il serait honteux d'appliquer le *Règlement de zonage* dans un secteur et de constater que rien ne se passe parce que les propriétaires ne sont pas intéressés.
Réponse :	Idéalement, les propriétaires indiqueraient que ces nouvelles autorisations les intéressent, ce qui permettrait d'éviter les conflits potentiels si les voisins proposent un site dont le propriétaire ne veut pas ou qu'il a l'intention d'aménager pour une activité commerciale. Le personnel travaillera en collaboration avec le conseiller municipal pour coordonner ce processus. Si vous faites partie d'une association communautaire, nous vous invitons à communiquer avec nous pour nous dire si vous êtes pour ou contre ces autorisations. Si vous êtes propriétaire et que ces options vous intéressent, veuillez aussi communiquer directement avec nous.

Question :	Il semble que l'accroissement de la densité soit le grand changement auquel il faut s'attendre dans le cadre de ce plan. Pour atteindre les cibles minimums de densité, la Ville fera-t-elle ce qu'il faut pour encourager la densification, en plus de changer simplement le zonage? En outre, comment établit-on les cibles minimums? S'il s'agit d'une cible minimum, quel est le processus de réflexion auquel on fait appel pour justifier cette cible? En raison de l'accroissement de la densité, surtout dans les secteurs inondables, que fait-on pour prévenir les inondations causées par les eaux de pluie?
Réponse :	En ce qui concerne les incitatifs, le *Règlement de zonage* même n'en offre pas pour accroître la densité : il établit simplement les autorisations portant sur les travaux d'aménagement. On fait appel à ces possibilités de densification selon la conjoncture du marché et d'après leur viabilité. Ces cibles sont fixées dans le Plan officiel, et le nouveau *Règlement de zonage* est destiné à permettre d'atteindre ces cibles. En augmentant les densités autorisées, le nouveau *Règlement de zonage* vise à favoriser dans les quartiers un réaménagement graduel qui cadre avec les objectifs à long terme du Plan officiel.

	Dans la première version provisoire, si les terrains se trouvent dans la zone inondable, les autorisations de densification n'ont pas augmenté dans ces zones. L'article 201 de la première version provisoire du Règlement comprend aussi des dispositions selon lesquelles les débits de ruissellement après les travaux d'aménagement doivent être les mêmes que ceux qu'on relevait après les travaux d'aménagement. Pour accroître les surfaces imperméables après les travaux d'aménagement du site, il faudra gérer les eaux pluviales sur ce site. Cette gestion pourrait consister à installer une citerne souterraine ou un réservoir sur les toits, selon le contexte du site et les conditions existantes, par exemple les arbres déjà plantés. Ces dispositions visent à éviter de déverser plus d'eau de ruissellement dans le réseau de gestion des eaux pluviales, en réduisant le risque d'inondation des quartiers en raison des travaux de réaménagement et en réduisant potentiellement, à la longue, les risques d'inondation en surface grâce à l'amélioration des infrastructures. S'agissant des incitatifs, le *Règlement de zonage* même n'en offre pas pour accroître la densité : il établit simplement les autorisations portant sur les travaux d'aménagement. On fait appel à ces possibilités de densification selon la conjoncture du marché et d'après leur viabilité. Ces cibles sont fixées dans le Plan officiel, et le nouveau *Règlement de zonage* est pensé pour permettre d'atteindre ces cibles. En augmentant les densités autorisées, le nouveau *Règlement de zonage* vise à permettre de réaménager graduellement les quartiers d'après les objectifs à long terme du Plan officiel.

Question :	La désignation des quartiers du quart d'heure est-elle fondée sur les services de transports en commun offerts en semaine ou les samedis et dimanches?
Réponse :	Dans les quartiers du quart d'heure, il est possible d'avoir accès aux commodités en faisant appel à différents modes de transport, dont la voiture, le vélo, l'autobus ou en se déplaçant à pied.

Question :	Pouvez-vous expliquer la zone attribuée aux terrains de la sablière Conroy et du chemin Mer-Bleue, qui appartiennent à la CCN et qui sont situés dans ce quartier? Quel type de protection environnementale a-t-on prévu pour ces espaces verts?
Réponse :	Les terrains qui appartiennent au gouvernement fédéral, ainsi que ceux dont il est propriétaire par l'entremise de la CCN, ne sont pas soumis au *Règlement de zonage*. La Ville travaille en fait avec la CCN pour attribuer le zonage voulu aux terrains appartenant au gouvernement fédéral.

Question :	Je sais qu'on supprime le nombre minimum de places de stationnement. L'expérience nous apprend que pour chaque chambre à coucher dans les maisons de chambres ou dans les bâtiments comparables, il faut compter une voiture. Quels sont les moyens auxquels la Ville fera appel pour gérer avec cohérence les places de stationnement sur rue?
Réponse :	L'équipe du zonage est en train de revoir le programme des permis de stationnement sur rue afin d'en évaluer la mise en œuvre et de l'étendre éventuellement. Cette équipe est en train de cerner les secteurs prioritaires dans lesquels on relève déjà ou on prévoit de relever des problèmes du point de vue de la demande de places de stationnement. Elle se penche aussi sur les moyens d'autoriser le stationnement dans les secteurs dans lesquels il n'est pas autorisé à l'heure actuelle, par exemple en faisant appel aux parcs de stationnement en surface qui sont sous-utilisées pour les consacrer à d'autres besoins.

Quartier 16 (Rivière)

Commentaires exprimés

Thème	Ce que nous avons entendu
Densification	▪ On se dit déçu et frustré de la décision de ne pas mettre en œuvre, sur tout le territoire de la Ville, les immeubles à six logements. On considère qu'on s'est privé d'une bonne occasion, d'autant plus que l'on connaît une crise du logement et une crise climatique. ▪ On se dit déçu de constater que la Ville n'adopte pas un minimum de trois étages pour les bâtiments, en rappelant que nous sommes au XXI^{e} siècle. ▪ On s'inquiète de l'augmentation de la pollution lumineuse et de la pollution sonore en raison de la densification, ce qui peut avoir des conséquences importantes pour la santé. ▪ On s'inquiète de la hausse considérable de la densité dans les secteurs qui font l'objet de la surzone des quartiers évolutifs. ▪ On demande des précisions sur la relation entre la densification d'une part et, d'autre part, la préservation et la plantation des arbres.
Stationnement	• Bien que la Ville encourage l'utilisation des transports en commun, en raison de l'absence de quartiers du quart d'heure établis, il est prématuré de restreindre le stationnement sur le domaine privé. Les résidents auront toujours besoin de leur voiture pour leurs activités journalières. • On demande des précisions sur l'élimination du nombre minimum de places de stationnement et on s'inquiète des impacts produits sur le stationnement dans les rues. • On s'inquiète du stationnement dans les cours avant et de l'asphaltage de ces cours en raison des aménagements intercalaires.

Consultation publique	▪ On suggère d'indiquer les noms des rues dans les cartes, puisqu'il est difficile de savoir ce que représentent ces cartes. ▪ On suggère de prévoir un guide ou des instructions sur le mode d'emploi de geoOttawa. On peine parfois à se retrouver dans la vaste liste des couches sur les cartes, et il est difficile de trouver l'information pertinente.
Quartiers	• On demande des précisions sur les nouvelles dispositions du zonage d'après la forme. • On s'inquiète de l'incohérence du zonage dans les quartiers. • On s'inquiète de l'utilisation du caractère des quartiers pour limiter les aménagements multirésidentiels dans ces quartiers. • On demande des précisions à propos de l'impact de l'étude du patrimoine de Carlington sur l'aménagement de ce quartier.
Carrefours	• On demande des précisions sur la définition et la fonction des carrefours.
Mise en œuvre du Plan officiel	• On demande des précisions sur la mise en œuvre des politiques du Plan secondaire dans le nouveau *Règlement de zonage*, de même qu'à propos des impacts sur les hauteurs autorisées. • On demande des précisions sur la mise en œuvre des plans sectoriels.
Parcs	• On se demande quel sera l'impact du nouveau *Règlement de zonage* sur l'étendue des terrains à vocation de parc dans les quartiers.

Questions et réponses du personnel

Question :	Quand la Ville déposera-t-elle le nouveau *Règlement de zonage*? Déposera-t-on toujours des demandes pour les modifications à apporter au zonage ou pour les dérogations mineures et comment le Plan officiel guidera-t-il ces processus?
Réponse :	Le nouveau *Règlement de zonage* devrait être soumis à l'approbation du Conseil municipal à la fin de 2025. Le Plan officiel prévoit de vastes lignes de conduite sur le mode d'évaluation des dérogations mineures ou des modifications du zonage dans certains cas. On continuera de déposer des demandes portant sur les modifications du zonage ou sur les dérogations mineures, selon les modalités autorisées par la *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario. Dans le Règlement même, le personnel établit les normes référentielles pour la construction, ce qui limite la possibilité de prévoir des politiques-cadres ou des indicateurs pour l'évaluation des modifications du zonage ou des demandes de redressement de l'aménagement de la collectivité. Or, l'objectif du nouveau *Règlement de zonage* consiste à s'assurer que ce règlement est plus souple et plus simple, ce qui permet plus facilement de comprendre et d'éviter les complications qui réclament des dérogations ou des modifications du zonage. Cet objectif sera étayé par les politiques-cadres du Plan officiel à un niveau supérieur.

Question :	Pourriez-vous expliquer dans les détails en quoi consiste un carrefour?
Réponse :	Au sens où il est défini dans le Plan officiel approuvé en 2021, le carrefour constitue une concentration importante de services, généralement déclinée autour des stations de transports en commun rapides planifiées ou existantes et des arrêts d'autobus sur rue pour le service fréquent. Les carrefours sont destinés à regrouper différentes fonctions, à accroître la densification, à aménager des infrastructures polyvalentes et à améliorer la connectivité des transports en commun par rapport aux zones environnantes. Souvent situés le long des anciennes voies ferroviaires ou dans les secteurs dans lesquels on relève une concentration substantielle de services et d'entreprises, les carrefours offrent des occasions d'orienter la croissance. Les carrefours sont aussi destinés à servir d'importants pôles d'emploi et portent la désignation de zones protégées des grandes stations de transports

	en commun (ZPGSTC) dans le cadre de la Déclaration provinciale sur la planification. Le Plan officiel et le nouveau *Règlement de zonage* visent à aménager l'essentiel de la densification et de la croissance dans ces carrefours et à la périphérie des rues principales.

Question :	Hormis la Ferme expérimentale dans notre quartier, y a-t-il des zones de quartier qui ont pour effet de dédensifier certains secteurs du quartier, et dans ce cas, pourquoi autoriser cette dédensification? Qu'en est-il des secteurs du Plan secondaire? Quel est le mécanisme qui vous oblige à continuer de respecter ces plans?
Réponse :	Il n'y a pas de secteurs à dédensifier, c'est-à-dire des secteurs dont le potentiel de densification serait réduit par rapport à ce qu'il est aujourd'hui. Les plans secondaires qui permettent de dédensifier des secteurs sont toujours en vigueur. Dans certains secteurs, les plans secondaires peuvent prévoir des hauteurs inférieures à celles qui sont envisagées dans notre récent Plan officiel. Le personnel de la Ville a pour mission de respecter ces plans tels qu'ils sont rédigés à l'heure actuelle. Par exemple, dans certains plans secondaires, il y aura des secteurs dans lesquels les hauteurs autorisées dans les couloirs pourraient être inférieures à ce qu'elles sont dans d'autres secteurs des rues principales. Même si certains plans secondaires ont été rédigés avant la version actuelle du Plan officiel, on les a réinstitués dans le cadre de ce plan. Ces plans secondaires prévoient des fourchettes spécifiques de densités et de hauteurs et l'emportent sur le Plan officiel, qui sert de référentiel.

Question :	Pourriez-vous préciser si la nouvelle réglementation du zonage s'appliquera également au secteur de Carlingwood, dans lequel se trouvent essentiellement les maisons des anciens combattants et qui a fait l'objet d'une étude patrimoniale? En outre, quel sera l'impact de cette étude sur l'application de la nouvelle réglementation du zonage dans ce quartier?

Réponse :	C'est Carlington, et non Carlingwood, qui a fait l'objet d'une étude du secteur à caractère de patrimoine culturel. Cette étude est prévue dans le Plan officiel de la Ville (section 4.5.13). Le secteur à caractère de patrimoine culturel permet de mettre au point des lignes de conduite sur l'esthétique pour favoriser la conservation et la compréhension de ce secteur. Ces lignes de conduite ne sont pas l'équivalent de la désignation de l'ensemble d'un secteur ni de la désignation de biens fonciers en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Dans ces secteurs à caractère de patrimoine culturel, les lignes de conduite sur l'esthétique permettent aux propriétaires fonciers du domaine privé et du domaine public de préserver les habitations d'un secteur. Ces lignes de conduite ne sont pas destinées à remplacer ni à modifier par ailleurs les exigences du *Règlement de zonage* pour le secteur visé. Le Rapport sur le secteur pittoresque de logements pour anciens combattants, accessible en cliquant sur ce lien, est le fruit de l'étude du Secteur à caractère de patrimoine culturel.

Question :	Comment savoir si le secteur que nous habitons est soumis à un plan secondaire?
Réponse :	Vous pouvez consulter dans l'Appendice 6 – Secteurs urbains assujettis à un plan secondaire et dans l'Appendice 7 – Secteurs ruraux assujettis à un plan secondaire une carte représentant les secteurs qui font l'objet de plans secondaires. Vous pouvez consulter dans le volume 2A et dans le volume 2B du Plan officiel, accessible en cliquant sur ce lien, des cartes plus précises, qui comprennent les désignations des plans secondaires.

Question :	La Ville laisse-t-elle tomber le nombre de places de stationnement obligatoires sur tout le territoire de la Ville?
Réponse :	On propose de ne pas fixer le nombre minimum de places de stationnement (à l'exception du nombre minimum de places de chargement et de places de stationnement des visiteurs) dans le nouveau *Règlement de zonage*. Ce n'est pas parce qu'on élimine le nombre minimum de places de stationnement que l'on n'aménagera pas de places de stationnement dans le cadre des travaux d'aménagement. Le nombre maximum de places de stationnement continuera de s'appliquer aux propriétés situées à moins de 600 mètres des stations de transports en commun rapides existantes et

	financées. Ce changement permet aussi aux propriétaires, aux promoteurs et aux entreprises de prévoir le nombre de places de stationnement qu'ils jugent nécessaires d'après des contraintes de l'environnement bâti et de la disponibilité des transports en commun.

Question :	Le Plan officiel parle de politiques sectorielles, et je suis curieux de savoir si ces politiques seront adoptées selon les mêmes modalités que les plans secondaires. Intégrera-t-on ces politiques selon les modalités comparables?
Réponse :	Les politiques sectorielles prévoient le même niveau de pouvoirs que le Plan officiel. Ce plan constitue la structure-cadre fondationnelle, alors que les plans secondaires portent généralement sur certains quartiers ou secteurs, souvent dans les alentours des grands carrefours de transports en commun. Viennent ensuite les politiques sectorielles, que l'on peut considérer comme des versions réduites des plans secondaires. Ces politiques découlent généralement des projets locaux d'aménagement qui obligent à modifier certaines normes ou certains détails du Plan officiel. Même si certaines politiques sectorielles ont pu être adoptées il y a des dizaines d'années, elles apportent une plus grande spécificité. Dans le cadre de notre examen de la version provisoire du *Règlement de zonage*, le personnel de la Ville doit s'assurer que les plans secondaires sont intégrés dans le zonage. Il doit également s'assurer que toutes les politiques sectorielles sont elles aussi transposées dans les cartes de zonage.

Question :	Considère-t-on que l'avenue Fisher est un couloir mineur? Je crois qu'on prévoit de l'élargir considérablement. Si je pose la question, c'est parce qu'il me semble que l'avenue Fisher soit dédensifiée dans une politique sectorielle. Si cette politique spécifique n'existe pas pour l'avenue Fisher, on peut penser qu'il pourrait se révéler nécessaire d'adopter une meilleure approche pour délivrer les permis. Il paraît contre-intuitif qu'un couloir comme l'avenue Fisher ne fasse pas l'objet des mêmes autorisations que d'autres couloirs.
Réponse :	L'avenue Fisher porte la désignation de couloir mineur dans le Plan officiel (Annexe B3 – Transect du secteur urbain extérieur) à partir du chemin Baseline dans le sens sud jusqu'à la promenade Meadowlands. L'annexe C16 du Plan officiel est consacrée à la hiérarchie des routes et à la

	protection des emprises; elle désigne la largeur ultime indiquée pour les routes appelées à être élargies éventuellement. L'annexe C16 n'indique pas que l'avenue Fisher est appelée à être élargie au sud du chemin Baseline. Elle ne fait pas non plus l'objet d'une politique sectorielle dans l'annexe 5 du Plan officiel, alors qu'elle fait partie du périmètre du Plan secondaire de Carleton Heights. Un plan secondaire est une politique qui se situe au niveau du Plan officiel et qui l'emporte sur les désignations reproduites dans le Plan officiel. Dans le Plan secondaire de Carleton Heights, l'avenue Fisher au sud du chemin Baseline jusqu'à la promenade Meadowlands porte essentiellement la désignation de quartier de moyenne hauteur (d'au plus six étages), et les quartiers de faible hauteur (d'au plus quatre étages) seront aménagés du côté est de l'avenue Fisher, entre le chemin Dynes et le parc Lexington. Ces désignations du Plan secondaire portent sur les aménagements résidentiels seulement et l'emportent sur l'aménagement foncier polyvalent de la désignation du couloir mineur dans le Plan officiel. Le personnel reverra les hauteurs prévues dans le Plan secondaire par rapport au zonage N3 prépondérant à l'heure actuelle (dont la hauteur maximum est de trois étages) dans ce tronçon de l'avenue Fisher, lorsque nous mettrons au point la deuxième version provisoire du *Règlement de zonage*.

Question :	Pourriez-vous préciser les nouvelles conditions portant sur les places de stationnement sur le site conformément à la récente version du *Règlement de zonage*? Il semble que ce règlement soit très prescriptif, ce qui permet difficilement d'aménager des places de stationnement sur le domaine privé, surtout dans les secteurs de grande densité. Bien qu'on ait assoupli l'obligation d'aménager des places de stationnement, il est toujours aussi important d'en gérer l'impact sur les propriétés voisines. C'est pourquoi il faut veiller à ce que la réglementation permette de s'assurer que si on prévoit des places de stationnement, on doit les aménager en nombre suffisant. D'après ce que je comprends du nouveau *Règlement de zonage*, il semble qu'une marge de 2 mètres soit obligatoire à partir de l'arrière d'une propriété jusqu'à la place de stationnement. Cette obligation complique l'aménagement des places de stationnement sur les sites, surtout quand on tâche de maximiser le nombre de logements. Avez-vous pensé à prévoir deux ou trois places de stationnement appropriées dans les immeubles à six logements pour savoir s'il s'agit d'un aménagement viable en vertu de la nouvelle réglementation?

Réponse :	Le nouveau *Règlement de zonage* s'applique toujours aux places de stationnement sur les sites, afin de s'assurer que si on prévoit deux places de stationnement, elles permettront de stationner deux voitures. Cette approche vise à harmoniser la réglementation avec la souplesse du marché dans l'aménagement des places de stationnement sur les sites. Même si on a prévu des exigences détaillées pour le stationnement, il s'agit toujours d'un aspect essentiel de la gestion du zonage.

Question :	On emploie souvent le terme « caractère des quartiers » pour exclure les habitations multifamiliales, et ce terme peut servir de prétexte pour la discrimination liée à l'absence de planification. Pourquoi continuer d'employer ce terme? Quelles sont les raisons effectives qui sous-tendent l'emploi de ce terme dans la planification, et ces raisons sont-elles objectives ou essentiellement subjectives?
Réponse :	Dans le nouveau *Règlement de zonage*, le personnel de la Ville a révisé l'approche du zonage des quartiers pour prioriser le nombre maximum de logements, au lieu de faire appel à la méthode traditionnelle de la catégorisation des zones résidentielles selon les types de bâtiment d'après le nombre de logements. Ce changement apporte aux constructeurs et à l'industrie une plus grande souplesse pour répondre à leurs besoins en respectant le nombre maximum de logements. Quand on parle du « caractère des quartiers », on évoque les caractéristiques physiques de ces quartiers. Les zones de quartier comprennent différentes sous-zones (de A à F) qui établissent des normes différentes, dont la largeur minimum des lots et les marges de retrait. Ces normes visent à harmoniser l'aménagement des commodités nécessaires comme les places de stationnement et les arbres, en préservant les caractéristiques physiques des quartiers. Voilà pourquoi le « caractère des quartiers » se rapporte aux caractéristiques physiques du secteur et de ses bâtiments, plutôt qu'au nombre de cuisines ou de logements autonomes dans un bâtiment.

Question :	J'habite dans une zone R1GG dans Courtland Park, et on propose de la rezoner pour en faire une zone N3D à cause de la proximité du chemin Baseline, ce qui veut dire qu'un quartier aujourd'hui essentiellement constitué d'habitations unifamiliales de deux étages pourrait se transformer et comprendre des habitations de trois étages et de 12 logements, ce qui représente un changement important dans le caractère du quartier pour les propriétaires existants. Une densification plus graduelle, par exemple avec des habitations de deux étages et de six logements, permettrait de réaliser une transition plus harmonieuse. Est-il possible de se pencher sur l'étendue de la modification du zonage, ou sur le « delta », tout en continuant de respecter le Plan officiel?
Réponse :	Les secteurs proches des carrefours ou des rues principales font l'objet, d'après le Plan officiel, d'un concept de politiques appelé la « surzone évolutive », qui s'applique à une distance de 150 mètres. Dans ces secteurs, en raison de la proximité des services, on s'attend à un rythme d'évolution plus rapide. C'est pourquoi le personnel met actuellement en œuvre des hauteurs supérieures et des densités plus fortes dans les logements. Par exemple, on fait appel à la zone N3 plutôt qu'à la zone N2, que l'on pourrait utiliser à l'intérieur des quartiers dans les secteurs éloignés des services. Cette approche cadre avec la notion de surzone évolutive du Plan officiel. Le personnel de la Ville prendra volontiers connaissance des commentaires qui lui seront adressés, surtout en ce qui concerne la surzone évolutive et l'aménagement des zones. Dans les zones N3 rapprochées des rues principales, le nouveau *Règlement de zonage* vise à réglementer les caractéristiques des quartiers comme les marges de retrait en tenant compte du contexte, même si ces caractéristiques sont différentes des normes de l'intérieur des quartiers.

Question :	En ce qui concerne la nouvelle carte de zonage, je crois qu'on a l'occasion de simplifier le processus de zonage. Dans le quartier où j'habite, soit Arlington Woods, et sur tout le territoire de la Ville, il semble que les modifications du zonage aient été apportées mathématiquement d'après les zones R2 et N3, sans tenir compte des incidences pratiques. Par exemple, la rue où j'habite comprend un créneau de zonage N3, entouré de secteurs appartenant à la zone N4, ce qui paraît incohérent. De même, plus au sud, on relève de petits créneaux du zonage N2 et N4, ce qui ne paraît pas logique.

	Quel est le mécanisme auquel vous ferez appel pour corriger ces incohérences avec votre équipe chargée de la cartographie? Je n'ai pas le temps de rédiger un courriel pour chaque lacune relevée.
Réponse :	Nous avons publié la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, qui comporte un nombre considérable de codes existants transposés. À l'heure actuelle, le personnel de la Ville se consacre avec diligence à un processus de révision complète de la version provisoire du Règlement, qui s'accentuera après octobre. Le personnel revoit systématiquement l'ensemble du territoire de la Ville, qu'il a divisé en 500 carrés de quadrillage, et revoit manuellement chaque quartier et chaque rue pour cerner et corriger les petites incohérences du zonage, surtout celles qui touchent quatre ou cinq îlots de lotissement. Nous prendrons volontiers connaissance des commentaires de tous ceux et celles qui relèveront des incohérences dans les petits îlots de zonage et qui ont le temps de nous adresser ces commentaires. Toutefois, vous voudrez bien noter que le personnel de la Ville se penche actuellement sur ces questions en les analysant méticuleusement et dans les moindres détails.

Question :	L'exposé initial a porté sur deux grandes politiques-cadres : l'accroissement du couvert forestier et l'augmentation de la densité. À première vue, on peut penser que ces objectifs s'excluent mutuellement. Quelle est la stratégie adoptée pour réaliser simultanément ces deux objectifs?
Réponse :	Les arbres sont souvent perçus comme des obstacles dans les nouveaux projets de construction. Or, il y a quelques années, la Ville a adopté une approche beaucoup plus rigoureuse dans la préservation des arbres existants. Pour la première fois, la réglementation du zonage prévoit des exigences minimums dans le paysagement, expressément pour favoriser la croissance des arbres matures. Si le zonage ne permet pas d'obliger à planter des arbres ni à les préserver, il permet par contre de s'assurer qu'on leur consacre suffisamment de place dans l'ensemble des normes de rendement du zonage pour les préserver et en favoriser la croissance. En renonçant au nombre minimum de places de stationnement, on crée aussi des occasions d'accroître le couvert forestier dans les lots à densifier. Cette approche vise à mettre en équilibre la nécessité de construire des

	entrées et d'aménager des cours arrière d'une part et, d'autre part, la préservation du couvert forestier. En établissant un minimum de zones paysagées pour les arbres, l'objectif consiste à intégrer efficacement les espaces verts dans l'aménagement urbain.

Question :	En ce qui concerne le stationnement, dans bien des quartiers, les résidents élargissent leurs entrées de cour, en ajoutant des bateaux de trottoir et en asphaltant la pelouse de leur cour avant. Par exemple, dans le quadrilatère 900 de l'avenue Woodroffe, non loin de l'école publique D.-Roy-Kennedy, la transition avec le zonage de trois et de quatre étages a donné naissance à de nombreux duplex, multiplex et mini-immeubles en copropriété. C'est ce qui explique le manque de places de stationnement sur l'avenue Woodroffe, et c'est ce qui oblige les résidents stationner leur voiture dans les rues voisines comme la promenade Georgina, en créant constamment une enfilade de voitures stationnées. Si je devais convertir mon habitation pour en faire un immeuble de trois ou quatre logements et qu'il fallait que j'aménage trois ou quatre places de stationnement, comment ferait-on pour gérer la situation? La Ville m'autorisera-t-elle à aménager un bateau de trottoir plus large ou devrai-je prévoir une place de stationnement dans la cour arrière, en abattant éventuellement des arbres? Le stationnement dans les cours avant est-il autorisé? Ces considérations sont cruciales, d'autant plus que de nombreux résidents auront toujours besoin de places de stationnement en raison des options limitées dans les transports en commun. Riley Brockington, conseiller municipal, est probablement au courant de ce problème. Le service de transports en commun est peu fréquent, et il faut compter de 20 à 30 minutes pour se rendre à pied à la station la plus proche. Le quadrilatère 900 de l'avenue Woodroffe est-il un exemple de l'augmentation de la densité envisagée pour les rues principales? D'importants changements ont été apportés dans ce secteur, ainsi que dans certaines parties du chemin Baseline non loin de la Ferme expérimentale, et on a asphalté les cours avant, ce qui donne un paysage urbain inesthétique, dominé par le béton, les voitures, les poubelles et les escaliers, sans laisser de place ou presque à la verdure. S'il s'agit de l'orientation que nous adoptons, je préférerais que l'on construise des immeubles d'appartements de grande hauteur, au lieu de réaliser les aménagements actuels.

Réponse :	Il est interdit, même dans les règles actuelles du zonage, d'asphalter des cours avant qui ne mènent pas à une place de stationnement ou à un garage. Cette question relève essentiellement de la responsabilité de la Ville du point de vue de l'application du Règlement municipal. Bien qu'il s'agisse d'un problème généralisé, dont le chemin Baseline est un exemple notable, on peut relever des problèmes comparables sur la rue Scott et dans d'autres rues principales sur tout le territoire de la Ville. Le maintien des restrictions relatives au stationnement, même dans les cas où il n'est pas nécessaire de le faire, est crucial dans les nombreux secteurs dans lesquels le service de transports en commun est limité : les résidents qui doivent prendre leur voiture ou qui préfèrent se déplacer dans leur automobile auront toujours besoin de places de stationnement. Il est donc essentiel de réglementer la localisation et l'étendue des places de stationnement, en veillant à ce qu'elles n'occupent pas une superficie excessive des propriétés et en s'assurant d'appliquer efficacement les règlements municipaux.

Question :	Quelles seront les incidences des changements apportés au *Règlement de zonage* sur la superficie des terrains à vocation de parc qui sera attribuée dans les quartiers?
Réponse :	En raison de la densification et de la croissance de la population dans certains secteurs, les parcs prennent effectivement plus d'importance. En ce qui concerne les terrains à vocation de parc et les parcs publics, les demandes d'aménagement comprennent souvent des dispositions pour le financement de la création et de la valorisation des parcs. Il s'agit d'un mécanisme grâce auquel nous finançons et aménageons les parcs, ce qui permet d'offrir d'autres programmes et commodités. Bien que le zonage ne réglemente pas expressément l'aménagement des parcs, d'autres processus d'aménagement répondent à ce besoin.

Question :	J'habite dans une zone N2E, dans laquelle la nouvelle réglementation du zonage autorise la construction de trois logements. Est-ce à dire qu'on peut construire un triplex (soit un immeuble de trois logements distincts) ou trois logements individuels annexés?

Réponse :	Il existe des normes pour l'annexion verticale des logements, dont les habitations en rangée. Ces normes dépendent de la largeur spécifique des lots. Toutefois, selon l'approche globale adoptée dans la version provisoire du *Règlement de zonage*, on renonce à réglementer rigoureusement le nombre de logements dans certains secteurs. On tâche plutôt de s'assurer que dans l'ensemble, la forme bâtie est adaptée au contexte. Autrement dit, tant que l'esthétique est appropriée pour le secteur en cause, on peut construire deux ou trois logements selon différentes configurations.

Question :	J'essaie de comprendre les changements apportés à l'espace vert dans les environs du boisé McCarthy, dans la zone défrichée pour les lignes de transport de l'électricité et dans les bassins de rétention des eaux pluviales à la lisière de la promenade de l'Aéroport. Dans les anciennes cartes, ces secteurs regroupent à la fois des espaces verts, des zones récréatives et des zones industrielles. Or, dans le nouveau plan, il semble que ces secteurs portent la seule désignation de zones industrielles. Il est difficile de penser que la Ville reconvertira à des activités industrielles les bassins de rétention des eaux pluviales. Cette nouvelle désignation industrielle laisse-t-elle entendre que le code industriel s'étend désormais à un plus vaste ensemble d'activités que celui qui est traditionnellement associé à l'industrie? En outre, a-t-on prévu d'apporter des changements dans l'aménagement de cet espace vert, dont les terrains qui appartiennent à la CCN et qui ont été déclarés excédentaires?
Réponse :	Dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (nº 2008-250), le secteur qui lisère le couloir de transport de l'électricité et le couloir ferroviaire à l'ouest de la promenade de l'Aéroport, ainsi qu'un autre secteur tout de suite à l'est de la promenade Riverside, dans le couloir ferroviaire de cet espace vert, appartiennent à la zone IL (Zone industrielle et logistique). Les bassins de rétention des eaux pluviales tout de suite à l'est de la promenade de l'Aéroport et à l'ouest de la voie ferrée du TLR appartiennent à la zone O1 (Zone de parc et d'espace vert). Dans la première version provisoire du Règlement, on proposait de rezoner ces secteurs industriels pour en faire des zones GRN (Zone d'espaces verts) et REC1 (Espace récréatif). Le secteur appartient aujourd'hui à la zone O1 (Zone de parc et d'espace vert); on propose d'en faire une zone GRN (Zone

	d'espaces verts). L'élimination des zones industrielles a pour objectif de tenir compte de la faible probabilité d'aménager des entreprises industrielles le long d'une zone naturisée qui cerne le couloir ferroviaire. On n'a pas augmenté la superficie des terrains appartenant à la zone industrielle dans la version provisoire actuelle du *Règlement de zonage* proposée.

Question :	En raison de la densification, il y a naturellement une augmentation de la pollution lumineuse et de la pollution sonore. Quelles mesures la Ville prend-elle pour circonscrire ces effets? Par exemple, en ce qui concerne la pollution lumineuse, consacre-t-on des efforts à la prévention du suréclairage et à l'utilisation de lumières jaunes plutôt que de lumières blanches?
Réponse :	La réglementation de l'éclairage ou des ampoules ne fait pas partie du champ d'application de la réglementation du zonage. Toutefois, dans les demandes d'aménagement plus importantes qui prévoient une demande de réglementation du plan d'implantation, la Ville peut donner des directives sur des aspects comme la réduction de l'éclairage, ce qui fait partie de l'ensemble du processus d'aménagement, mais ce qui n'est pas couvert dans la version provisoire du *Règlement de zonage*. De même, le zonage ne réglemente pas le bruit produit dans les immeubles voisins, par exemple par les climatiseurs. Bien que le zonage puisse avoir une incidence sur l'installation de cet équipement, il ne permet pas directement de lutter contre le bruit. Le bruit des travaux de construction ne relève pas non plus du champ d'application de la réglementation du zonage. La responsabilité de ces questions relève d'autres mécanismes, dont l'application du *Règlement sur le bruit* et des autres règlements municipaux. Ces outils permettent de corriger les nuisances potentielles dont le *Règlement de zonage* ne fait pas état.

Question :	Quelles mesures pouvons-nous prendre, en tant que résidents, pour nous assurer que ce processus n'accusera pas d'autres retards? Il faut déjà s'attendre à un délai de 18 mois pour la mise en œuvre. Que pouvons-nous faire pour soutenir l'élan et prévenir les lenteurs? Je tiens à préciser que je ne critique pas le calendrier actuel. Je souhaite simplement éviter d'autres retards.
Réponse :	Le personnel de la Ville doit rédiger le nouveau *Règlement de zonage* dans le délai de trois ans de l'approbation du Plan officiel, comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Il se consacre diligemment à la révision du *Règlement de zonage* dans les plus brefs délais, conformément à l'orientation adoptée dans le nouveau Plan officiel, qui a été approuvé en 2022. Il est très utile de faire des commentaires et de nous apporter votre éclairage pratique. Cette rétroaction permet d'affiner le *Règlement de zonage*, d'en améliorer l'efficacité et de favoriser un processus d'approbation plus harmonieux. Votre concours est indispensable, puisqu'il permet de créer et de réaliser un *Règlement de zonage* qui cadre avec le Plan officiel, pour que le Conseil municipal puisse l'approuver à la fin de 2025.

Quartier 17 (Capitale)

Commentaires exprimés

Thème	Ce que nous avons entendu
Stationnement	▪ On s'inquiète de constater que parce qu'il n'y a pas suffisamment de places de stationnement le nombre de voitures stationnées dans les rues et l'achalandage automobile augmentent. Ces propriétés de 16 chambres à coucher sont essentiellement destinées aux étudiants, et bien que nous n'ayons pas de problème à ce sujet, il n'y a pas suffisamment de places de stationnement. En hiver, le stationnement des deux côtés de la rue nuit aux autobus scolaires, aux chasse-neige et aux véhicules d'urgence. ▪ Il serait utile que les responsables du transport adoptent le principe du stationnement d'un côté de la rue, dès le début, pour favoriser cet accroissement de la densification.
Paysagement	▪ On s'inquiète de constater qu'il n'y a guère d'espaces verts ni de paysagement ou qu'il n'y en a pas du tout entre ces ouvrages. Généralement, il n'y a qu'une clôture en grillage à mailles losangées, en raison des dérogations mineures adoptées pour augmenter l'enveloppe des bâtiments. ▪ On s'inquiète de constater que les travaux d'agrandissement à l'avant et à l'arrière ont fait perdre de nombreux arbres et espaces verts à cause de la densification et des formes bâties, ce qui contredit l'objectif de la valorisation du couvert forestier.

Quartier	• En ce qui concerne le nombre de personnes qui résident dans les logements, bien qu'il ne soit pas possible de faire appliquer le Règlement, il est crucial de tenir compte de son impact. La présence de 16 adultes dans quatre logements, contre quatre personnes dans un même logement, a une incidence considérable sur la collectivité. Cette disparité influe sur la fonction du site et sur les infrastructures, surtout la consommation de l'eau. Cette considération est essentielle pour les besoins de la planification et est un motif d'inquiétude fréquent dans les nouveaux aménagements intercalaires.

Questions et réponses du personnel

Question :	À terme, en quoi consiste le zonage des zones vertes existantes dans le périmètre urbain? Sommes-nous en train de planifier l'aménagement de ces parties périphériques de la Ville? De plus, quels sont les moyens de protection prévus dans le Plan officiel pour prévenir l'étalement urbain au-delà du périmètre de la Ville, ce qui pourrait causer des difficultés financières aux résidents d'Ottawa? Nous vous sommes reconnaissants de l'attention portée à la création d'espaces pour les arbres et nous espérons que l'accroissement de la densité ne viendra pas éliminer tous les arbres. Notre parc d'arbres vieillit, et nous avons besoin de nouveaux espaces pour la croissance de ces arbres. Si ces espaces sont trop réduits, il n'y aura plus que de petits arbres, qui ne permettront pas d'assurer le couvert forestier nécessaire pour l'habitabilité de cette ville. Bien que nous sachions que le zonage ne permet pas d'obliger à planter des arbres, nous souhaitons connaître les exceptions et nous apprécierions les conseils que vous pourriez nous donner sur les moyens de protéger et de préserver les grands arbres. En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, j'ai assisté aux exposés déjà présentés et je crois savoir qu'on est sur le point d'adopter un nouveau règlement municipal sur la gestion des eaux pluviales. Puisque les précipitations augmentent en raison des dérèglements climatiques, je souhaite participer à une séance d'information sur la question, d'autant plus que le quartier Capitale est l'un des secteurs pénalisés par l'inondation des sous-sols.

Réponse :	Le Plan officiel fait appel au modèle du transect, qui regroupe les secteurs du centre-ville, les secteurs urbains intérieurs et extérieurs, la banlieue et la zone rurale. Ces transects correspondent essentiellement à différents types d'aménagements. Lorsque les transects du secteur urbain intérieur et extérieur évoluent, ils se densifient. On peut observer cette tendance dans les dernières dizaines d'années. Le concept du transect prévoit cette évolution : autrement dit, on pourrait finalement adopter, pour certaines parties des secteurs urbains extérieurs, le *Règlement de zonage* et les politiques qui s'appliquent actuellement dans les secteurs urbains intérieurs. Par conséquent, les anciens secteurs de banlieue à l'heure actuelle pourraient réunir à la longue les caractéristiques du transect du secteur urbain extérieur. C'est pourquoi le Plan officiel doit favoriser cette évolution dans le cadre de la densification des secteurs. Pour ce qui est de la zone d'expansion urbaine, cette question est régie par le Plan officiel, et non par le *Règlement de zonage*. Elle est influencée par la Déclaration provinciale sur la planification et par les exigences portant sur l'offre de terrains pendant 15 ans, ce qui permet d'aménager des logements qui seront portés par le marché. C'est pourquoi le *Règlement de zonage* ne permet pas de garantir l'expansion urbaine. En ce qui concerne les arbres, le zonage ne permet pas d'obliger directement à planter des arbres. Or, il peut obliger à réserver suffisamment de place pour planter des arbres dans les cours avant ou les cours arrière ou à préserver les arbres matures existants. C'est la raison pour laquelle on insiste sur le paysagement végétalisé obligatoire dans les cours avant et les cours arrière dans les zones de quartier, afin de s'assurer qu'il y a de l'espace pour la croissance des arbres. Pour la gestion des eaux pluviales, le principe adopté veut que les débits avant les précipitations soient égaux aux débits après les précipitations. Les travaux de réaménagement qui augmentent les surfaces imperméables doivent prévoir des moyens de rétention ou de stockage des eaux pluviales sur les lieux, par exemple les réservoirs sur les toits ou en sous-sol, pour permettre de libérer l'eau peu à peu. On peut ainsi s'assurer que l'impact global sur le réseau de gestion des eaux pluviales de la Ville continue de correspondre aux niveaux actuels.

Question :	Je suis heureux d'apprendre que les plans secondaires seront prépondérants dans les cas où ils existent et qu'ils pourront annuler et remplacer le Plan officiel. Or, j'ai de la difficulté à réconcilier cette question avec la désignation de la rue Main dans le Vieil Ottawa-Est comme « rue principale » avec un petit « m » ainsi qu'avec ses incidences. Cette question cadre-t-elle avec l'affirmation selon laquelle les plans secondaires sont prépondérants, surtout dans le contexte du carrefour de l'avenue Lees? Pour ce qui est de l'importance des arbres, bien que vous ayez mentionné que le zonage ne permet pas d'obliger à planter des arbres, il peut par contre obliger à prévoir l'espace nécessaire pour des arbres. J'espère qu'on a aussi prévu des dispositions pour protéger les arbres existants et que ces moyens de protection seront appliqués. Cette politique n'est efficace que si elle est surveillée et appliquée efficacement, puisque nous avons relevé de nombreux cas dans lesquels on construit de nouvelles habitations sans protéger les arbres comme il se doit, ce qui mène à la lente disparition des arbres plutôt à leur enlèvement immédiat. La politique sur les arbres doit pouvoir être appliquée pour être efficace. En ce qui concerne l'élimination du nombre minimum de places de stationnement, je suis curieux de connaître les dispositions adoptées pour en corriger l'impact sur les quartiers. Dans le Vieil Ottawa-Est, par exemple, il n'y a pas de places de stationnement pour les résidents des immeubles d'appartements de faible et de moyenne hauteurs. Bien qu'il soit louable d'encourager des déplacements à vélo et à pied, la réalité veut que certains résidents soient toujours propriétaires de voitures. Comment prévoyez-vous de gérer le stationnement afin d'éviter les complications et d'alourdir le fardeau des résidents actuels?
Réponse :	En général, les désignations du plan secondaire sont plus spécifiques. Par exemple, au nord de la rue Clegg, la rue Main porte la désignation de rue principale, alors qu'au sud, elle porte la désignation de quartier. (Il s'agit plus d'une zone de quartier que d'une zone de rues principales.) Les désignations et les politiques des secteurs relevant du plan secondaire seront prépondérantes et l'emporteront sur les politiques du Plan officiel. Pour harmoniser ces questions, différents mécanismes de mise en œuvre des politiques du plan secondaire assurent l'appoint de la zone de rues principales dans le Règlement. Ces mécanismes prévoient les exceptions, qui correspondent à des codes de zones entre crochets et qui précisent les politiques circonstanciées. Si le plan secondaire prévoit des désignations spécifiques de hauteur au-delà de ce qui est généralement prévu pour les

	rues principales, on peut faire appel aux suffixes de hauteur, soit la lettre « H » suivie d'un chiffre entre parenthèses, pour indiquer la hauteur maximum des bâtiments en mètres. Pour ce qui est de la protection des arbres existants, en plus de la réglementation du zonage, nous mettons aussi en application les règlements sur la protection des arbres, surtout dans les scénarios d'aménagements intercalaires. Ces règlements municipaux prévoient d'autres restrictions pour les arbres distinctifs (soit ceux dont le diamètre est de 30 cm ou plus). Le processus oblige à se faire délivrer un permis et à démontrer que l'arbre est en piètre état. Il faut aussi prévoir des arbres de remplacement et adopter un mécanisme d'application des règlements municipaux. Pour ce qui est des moyens grâce auxquels le zonage permet de préserver les arbres, il s'agit essentiellement de prévoir un paysagement végétalisé obligatoire. Bien que nous ne puissions pas obliger à planter des arbres, nous pouvons nous assurer de prévoir suffisamment de place pour planter ces arbres. Or, selon l'aménagement des places de stationnement, surtout s'il s'agit du stationnement en surface, cette question peut avoir une incidence sur la capacité de protéger comme il se doit les arbres sur un site. La gestion de l'interaction entre le stationnement et la protection des arbres est l'une des difficultés que nous devons résoudre. Si on exprime une demande pour des places de stationnement sur les sites, on peut les aménager, mais en les mettant en équilibre avec les efforts de préservation des arbres. Pour ce qui est de la proposition visant à éliminer le nombre minimum de places de stationnement, cette approche est pensée pour apporter de la souplesse. Les propriétaires sont toujours autorisés à aménager des places de stationnement s'ils décident de le faire. Les seules limitations imposées dans le nombre de places de stationnement le sont dans les secteurs proches de certains carrefours ou certaines stations de transports en commun, dont les stations comme Lees dans le quartier nord. En règle générale, au-delà d'un rayon de 400 mètres de ces secteurs, aucune restriction n'empêche d'aménager une place de stationnement par logement.

Question :	Est-il possible d'aménager des places de stationnement sous un immeuble d'appartements à la condition de ne pas déborder l'empreinte de l'immeuble?

Réponse :	Oui, il est certes possible de le faire. Il n'y a pas de règlements qui empêchent de le faire; toutefois, il ne s'agit pas d'une exigence obligatoire.

Question :	Je m'inquiète d'apprendre que la Ville laisse aux promoteurs le soin de prendre les décisions sans tenir compte de l'impact produit sur les quartiers. Par exemple, dans le Vieil Ottawa-Est, les promoteurs ont décidé de ne pas aménager de places de stationnement pour les résidents de certains immeubles d'appartements. Si la Ville permet aux promoteurs de faire ce choix, avec lequel je ne suis pas d'accord, quelles sont les dispositions prévues pour permettre d'aménager des places de stationnement dans les rues à l'intention des résidents? Ces dispositions devraient viser à minorer l'impact produit sur les résidents actuels du quartier.
Réponse :	L'approche fondée sur le choix dans le stationnement est déjà en place, et nous sommes en train de nous y habituer. Dans les dernières années, on a réalisé dans plusieurs quartiers des travaux d'aménagement dans lesquels on n'a pas prévu de places de stationnement sur les sites dans certains immeubles, alors qu'on en a aménagées dans d'autres immeubles. Cette approche doit être cohérente pour le marché, surtout dans les secteurs dans lesquels il y a des terrains de stationnement commerciaux, des options d'autopartage, des services de transports en commun et des infrastructures cyclables. (L'ensemble de ces éléments est logique pour ces types de projets.) Toutefois, des difficultés surgissent dans les secteurs qui ne réunissent pas ces caractéristiques. Le personnel mène actuellement des discussions avec notre direction générale du stationnement pour revoir les dispositions relatives au stationnement sur rue. Dans les cas où le nombre d'immeubles construits sans stationnement sur le site augmente, le personnel se penche sur les dispositions à adopter afin de prévoir des places de stationnement pour les résidents qui en ont besoin.

Question :	Pour ce qui est du zonage de l'avenue Bronson du côté est, au sud du canal, s'agira-t-il d'une zone récréative, d'un parc ou d'une autre zone, surtout en ce qui concerne le terrain des alentours de la piscine Brewer?

Réponse :	L'intention consiste à attribuer à ce secteur la désignation de zone récréative. En bref, ce secteur appartiendra à la zone des infrastructures des parcs, ce qui permettra en fait de reprendre le zonage existant, qui répond au même objectif.

Question :	L'espace entre l'avenue Bronson et la terrasse Canal Woods, qui constituait un couloir de rues principales, a été reclassifié pour devenir une zone d'aménagement, représentée en fuchsia sur la carte. Or, les rues des environs, dont la terrasse Canal Woods et l'avenue Fulton, continuent de porter la désignation de zone N4. Pourriez-vous préciser en quoi consiste la zone DR et indiquer s'il y a des plans pour rétrograder les rues environnantes?
Réponse :	Il semble que la Zone d'aménagement futur (DR) soit la continuité de la zone DR dans la version actuelle du *Règlement de zonage*. Typiquement, la désignation DR s'applique aux zones réservées aux projets d'aménagement éventuels, souvent réalisés à la lisière du périmètre urbain. L'intention dans tous les travaux d'aménagement de ces terrains consiste à obliger à apporter une modification au nouveau *Règlement de zonage*. C'est pourquoi la désignation DR actuelle sera probablement reprise dans la version existante du Règlement. En ce qui concerne la désignation de la zone N4 à l'est, il s'agit d'une question que nous pouvons revoir. Dans ce secteur, la zone N4 est probablement déterminée par la désignation de rue principale de l'avenue Bronson dans le Plan officiel. La surzone fait état d'un zonage de plus grande densité dans un certain rayon d'une rue principale, ce qui pourrait expliquer la désignation de la zone N4. Le personnel de la Ville tiendra compte de ce commentaire dans les prochaines versions provisoires.

Question :	Que fera la Ville pour contrôler l'étendue de la densité dans un certain quadrilatère ou un certain secteur du zonage? Même si l'augmentation de la densité peut se dérouler graduellement, a-t-on prévu un mécanisme pour éviter de construire plus de trois grands immeubles regroupant différents logements sur trois lots? Essentiellement, maximisera-t-on les cibles adoptées pour les logements et la Ville s'assurera-t-elle que les maximums ne sont pas dépassés?
Réponse :	Si elle définit la densité en fonction du nombre de logements par hectare, la première version provisoire vise à préciser que cette notion s'entend du nombre de logements par lot. Par exemple, la zone N2 regrouperait généralement une soixantaine de logements, selon la superficie du lot, et le nombre de logements par hectare correspondrait à la superficie de ce lot. Le zonage vise à contrôler la densité par lot, au lieu d'imposer un nombre fixe d'immeubles par quadrilatère. Nous savons qu'il y a une certaine imprévisibilité dans les modèles d'aménagement. Les dispositions du zonage sont destinées à contrôler à la fois la densité et la forme des travaux d'aménagement, en assurant la compatibilité avec le secteur environnant. Il s'agit entre autres de la réglementation des marges de retrait, de la hauteur des bâtiments et des autres normes de rendement. Bien que le personnel de la Ville ne puisse pas prédire la nature ni le nombre exact de projets d'aménagement, on peut en réglementer la forme pour s'assurer qu'elle cadre avec le contexte du quartier. La hauteur est probablement le principal facteur de limitation de la densité sur un site. Le *Règlement de zonage* comporte des règlements d'application sur la hauteur; or, il est toujours possible qu'on dépose des demandes pour modifier le *Règlement de zonage*. Le Comité de la planification et du logement revoit fréquemment ces demandes, et nous tâchons de les faire concorder avec le contexte du Plan officiel. Bien que le personnel de la Ville ne puisse pas prévenir entièrement les dérogations, il existe un mécanisme qui permet de gérer les demandes de modifications.

Question :	Que feriez-vous pour zoner l'aménagement de l'espace à prévoir pour l'autopartage?

Réponse :	La version provisoire du *Règlement de zonage* comprend des dispositions qui autorisent l'autopartage dans certaines zones, ce qui apporte une plus grande marge de manœuvre dans les secteurs dans lesquels des places de stationnement sont prévues. Bien que nous ne puissions pas obliger à prévoir des places pour l'autopartage, nous pouvons permettre d'en tenir compte dans les situations dans lesquelles ces places de stationnement sont disponibles. Ces dispositions sont exposées dans la partie 3 de la première version provisoire du Règlement.

Question :	En ce qui concerne les transitions de hauteur, on a prévu une marge de retrait de 7,5 mètres à partir de l'arrière de la propriété. Or, on n'a pas précisé la profondeur pour les autres transitions à l'arrière. Y a-t-il des profondeurs spécifiques pour ces autres transitions?
Réponse :	Les transitions de hauteur sont spécifiées dans les zones correspondantes. La hauteur maximum est déterminée par la distance calculée à partir des zones de quartier attenantes. Initialement, on a prévu une marge de retrait de 7,5 mètres, puis une provision pour la hauteur d'au plus six étages à une distance de 15 à 20 mètres à partir de la zone résidentielle. Au-delà d'une certaine distance, on peut construire des immeubles de grande hauteur. Il est important de noter que bien que les zones de rue principale permettent généralement de construire des immeubles de grande hauteur, on ne peut pas autoriser la construction d'immeubles de grande hauteur lorsque cette hauteur est restreinte par la profondeur du lot. Dans certains quartiers du quart d'heure existants dans le transect du secteur urbain, la superficie des lots existants permettra probablement de contrôler les prochains travaux d'aménagement, mieux que les hauteurs admissibles pour les bâtiments.

Question :	En ce qui concerne le Plan officiel (PO) du secteur spécial du canal Rideau, si ce plan s'applique techniquement au canal, il définit aussi l'orientation de la première rangée de propriétés donnant sur ce canal. Conformément à la sous-section 6.6.2.2 du PO, en plus des politiques issues de l'étude de l'établissement du plan secondaire, il faut tenir compte des normes d'aménagement du *Règlement de zonage*. Il n'est pas question de la politique 4 dans la carte de zonage, puisqu'elle limite la hauteur d'après le patrimoine existant, ce que nous supprimerons dans le nouveau *Règlement de zonage*. D'après l'une des politiques du PO, le *Règlement de zonage* doit faire état des modèles existants pour la hauteur des bâtiments, les marges de retrait et le caractère du paysagement. Il faut le faire en plus et séparément de l'étude de l'établissement du plan secondaire. Comment s'y prendra-t-on pour atteindre cet objectif dans le *Règlement de zonage* sans les surzones secondaires? Tâcherez-vous de reprendre certaines dispositions de la surzone patrimoniale sans effectivement désigner une surzone patrimoniale?
Réponse :	La zone des secteurs spéciaux porte effectivement sur la première rangée de propriétés, dont celles qui donnent sur la promenade du Colonel-By et celles de l'autre côté. Par souci de précision, quand il est question du zonage du canal, l'objectif consiste à appliquer essentiellement le règlement aux terrains à vocation de parc. Or, les politiques sur les secteurs spéciaux continueront de s'appliquer à cette première rangée de propriétés. Les restrictions de hauteur et les exceptions existantes le long de la promenade du Colonel-By font partie des mesures que nous envisageons d'adopter. Il y a aussi, du côté de la promenade Reine-Élizabeth, des limitations qui imposent certaines limites pour ce qui est de l'empreinte autorisée pour les bâtiments. Par exemple, certaines exceptions portant sur la promenade du Colonel-By imposent des restrictions sur les cours arrière. Le personnel entend transposer les dispositions existantes dans le nouveau Règlement, soit non seulement les limites de hauteur, mais aussi les dispositions spécifiques prévues dans les exceptions. Le personnel est prêt à les mettre au point dans les cas nécessaires pour s'assurer de respecter les politiques sur les secteurs spéciaux. La même approche s'applique aux plans secondaires pour ces politiques sur les secteurs spéciaux.

Question :	En ce qui concerne les plans secondaires, s'il faut autoriser quatre logements, qu'adviendra-t-il des habitations pour lesquelles il existe un plan secondaire et qui appartiennent actuellement à la zone R1? La désignation de la zone R1 annulera-t-elle et remplacera-t-elle toutes les dispositions de la Déclaration provinciale sur la planification (DPP) ou du Plan officiel (PO)?
Réponse :	Le Conseil municipal a approuvé la possibilité d'autoriser quatre logements sur les lots résidentiels viabilisés dans le cadre du *Règlement de zonage*. Or, il faut tenir compte de plusieurs facteurs lorsqu'il s'agit d'autoriser quatre logements. Dans la demande déposée par la Ville dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements, le personnel s'est engagé à mener une consultation sur l'aménagement de quatre logements par lot comme point de départ minimum sur le territoire de la Ville. On peut discuter des plans secondaires du point de vue du caractère du quartier, et nous pouvons réglementer la forme bâtie pour qu'elle cadre d'une certaine manière avec le zonage actuel. Or, il est important de noter qu'en vertu du projet de loi 23 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le gouvernement provincial oblige à autoriser au moins trois logements en vertu de la loi, quel que soit le dénouement de notre consultation sur la possibilité d'aménager quatre logements.

Question :	Dans les cas où un plan secondaire ne correspond pas aux calculs ni aux cibles de densité à l'heure actuelle, à quelle méthodologie a-t-on fait appel pour établir ces cibles? Dans la fixation de ces cibles et la mise au point des données sur le roulement, ces données portaient-elles expressément sur chaque transect ou étaient-elles fondées sur les taux de réaménagement de tout le territoire de la Ville ou sur ceux de la Ceinture de verdure? Je crois savoir que le taux de changement dans des secteurs comme le Vieil Ottawa-Sud ou le Glebe est nettement supérieur à celui des autres secteurs de la Ville. Si ces données tiennent compte des secteurs de Kanata, le taux de changement (comme celui du Vieil Ottawa-Sud ou du Glebe) serait nettement inférieur à ce qu'il est effectivement.
Réponse :	Les cibles ont été fixées en faisant appel à la fois aux données géographiques et à l'information sur le zonage à l'époque. Nous avons tenu compte de plusieurs éléments, dont la géolocalisation, le zonage sous-jacent et les différents aspects de la cartographie des quartiers du quart d'heure (soit le nombre et la nature des services offerts, ainsi que les habitudes des

	piétons). Essentiellement, dans les secteurs proches des commodités, la demande est plus forte du point de vue des taux de roulement, ce qui donne lieu à une augmentation considérable. C'est pourquoi les secteurs urbains, surtout ceux qui sont plus massivement achalandés par les piétons, ont été mieux notés que les secteurs de banlieue. Nous avons donc calculé les taux de roulement d'après un ensemble de ces facteurs.

Question :	Que faites-vous pour mesurer le nombre de logements et tenez-vous compte de la population par logement? Qu'est-ce qui constitue un logement? Dans le parc Héron, par exemple, nous avons constaté que les bungalows de trois chambres à coucher sont remplacés par des maisons jumelées qui comprennent des logements secondaires et nous avons relevé une augmentation considérable du nombre de chambres à coucher. Ce changement a eu pour effet de porter de 3 à 16 personnes la population par propriété. Comptabilisez-vous fidèlement cette croissance de la population? Les maisons jumelées qui comprennent des logements secondaires comptent-elles pour deux ou quatre logements? Tenez-vous compte du nombre de chambres à coucher?
Réponse :	Du point de vue des projections de la population, on estime la croissance nette selon le groupe d'âge. Le personnel de la Ville s'inspire des données de Statistique Canada pour calculer le pourcentage des personnes qui font partie de chaque groupe d'âge et qui sont chefs de ménage (les « soutiens du ménage »). Cette information, dérivée du recensement, permet de projeter le nombre de soutiens du ménage, ce qui aide ensuite à calculer le nombre d'habitations nécessaire. Le personnel tient ensuite compte du nombre d'habitations (les « ménages ») et analyse la répartition des soutiens du ménage parmi les groupes d'âge. Il examine ensuite leur propension à habiter dans différents types de logements, en faisant appel à plus de 30 années de données censitaires. Cette analyse, qui permet de tenir compte des tendances antérieures, prévoit aussi les changements dans les choix de logements lorsque les groupes plus jeunes avancent en âge. Ce processus nous permet de calculer le nombre de types de logements nécessaires, dont les maisons unifamiliales, les maisons jumelées, les maisons en rangée et les différents types d'immeubles d'appartements (immeubles locatifs, en copropriété, de grande hauteur, de faible hauteur, logements au-dessus des magasins et logements dans les sous-sols).

	Le personnel évalue l'offre de terrains, en faisant observer qu'il existe un nombre considérable de terrains vacants désignés dans les secteurs de banlieue qui n'ont pas encore été aménagés. Il évalue la mesure dans laquelle on peut s'adapter à la croissance grâce à la densification, ce qui fait traditionnellement intervenir les immeubles d'appartements et les immeubles en copropriété dans les secteurs entièrement bâtis. C'est dans ces secteurs que la demande exprimée sur le marché pour la densification est la plus élevée, par opposition aux nouveaux lotissements. Le Conseil municipal a récemment adopté une nouvelle initiative, appelée le « Scénario de la croissance équilibrée ». Cette approche priorise l'aménagement de la croissance grâce aux logements de plain-pied, dont les nouvelles maisons unifamiliales, maisons jumelées et maisons en rangée. En raison de l'offre limitée de sites inoccupés dans le secteur bâti, il est traditionnellement difficile de répondre à la demande portant sur ces logements grâce à la densification urbaine. C'est pourquoi ce type d'aménagement est souvent consacré aux secteurs de banlieue, ce qui favorise l'étalement urbain. Toutefois, dans le scénario du conseiller municipal, une partie de ces aménagements de plain-pied – soit essentiellement les habitations de trois chambres à coucher des ménages et les superficies de l'ordre de 1 500 pieds carrés (139 mètres carrés) – sera intégrée dans le secteur urbain. L'objectif consiste à répartir ces aménagements sur l'ensemble de la zone urbaine, au lieu de les concentrer dans un même secteur.

Question :	Même si notre quartier est relativement modeste, je peux facilement compter 10 de ces aménagements intercalaires, et on s'attend même à d'autres aménagements de ce type. De nombreuses habitations réunissant peu de chambres à coucher sont remplacées par des maisons jumelées auxquelles sont annexés des logements secondaires, ce qui donne lieu à un influx considérable de résidents. Je crois que les étudiants, en raison de leur mobilité, représentent un segment démographique difficile à comptabiliser fidèlement dans un recensement. Même si nous pouvons cibler quatre logements, comment la Ville s'y prend-elle pour planifier efficacement les commodités, compte tenu de cette brusque mutation démographique, d'autant plus que le nombre de résidents âgés diminue et que l'on constate une augmentation d'environ 30 % de la population des étudiants? Il s'agit d'une considération importante dans le processus de planification. Bien que nous ne puissions pas prévenir

	ce changement, ou que nous ne souhaitons pas nécessairement le faire, il a effectivement des incidences sur la gestion des déchets et sur les infrastructures. Puisqu'on a adopté en septembre la limite de trois articles à jeter, comment ces ménages, qui comprennent chacun parfois huit personnes, réussiront-ils à se débrouiller malgré ces contraintes?
Réponse :	Le nouveau *Règlement de zonage* est un aspect de la croissance, et il ne permettra pas de capter parfaitement tous les éléments. Le personnel se penche sur ces questions dans le cadre d'autres initiatives, dont le plan d'aménagement des parcs, que le Conseil municipal a récemment adopté dans le cadre du Plan directeur des infrastructures. Ce plan décrit dans leurs grandes lignes les moyens grâce auxquels nous répondrons à ces besoins. Le Plan officiel (PO) constitue l'étape initiale, et les secteurs de services liés à cette croissance ont leurs propres plans et services, dont la mise en œuvre prend du temps. Au début de la soirée, il a été question de modifier les dispositions relatives aux places de stationnement sur rue afin qu'elles cadrent mieux avec cette croissance. Le *Règlement de zonage* priorise la forme et la vocation des terrains, en traitant de nombreux aspects de cette croissance. Ces efforts se dérouleront simultanément sur les deux prochaines années, et le personnel se consacre activement à ces questions, qui ont toutes des points de mire différents. Pour tous les plans faisant intervenir des commodités, dont le Plan directeur des infrastructures des parcs et des loisirs et le Plan directeur des transports, le personnel continuera de donner une rétroaction et de se pencher sur des solutions.

Question :	Il n'y a pas, à l'heure actuelle, d'examen des plans d'implantation pour certains immeubles construits dans notre collectivité. Nous avons constaté que l'espace minimum prévu entre les immeubles est insuffisant pour ranger les déchets à l'arrière de la propriété, et il n'y a pas suffisamment de place pour poser les bacs et les poubelles devant les immeubles. C'est pourquoi par défaut, les résidents rangent leurs déchets sur leur escalier à l'avant et dans leur cour avant. Ce problème est exacerbé par la présence des différents bacs à déchets, dont les quatre bacs verts, les quatre bacs bleus, les quatre bacs noirs et les poubelles, dont certains ne sont pas bien enfermés. Cet exemple illustre l'effet d'entraînement que peuvent avoir des décisions de zonage sur la collectivité : ces décisions se répercutent non seulement sur la densité, mais aussi sur le stationnement, sur l'entretien et sur la fonctionnalité des sites. L'absence de places de stationnement, de

	garages et de zones désignées pour le rangement des déchets amène les résidents à déposer leurs déchets sur leur escalier avant pour des raisons de commodité. De plus, vous aviez dit que d'autres secteurs d'activités comme la foresterie et les services d'application des règlements interviennent dans l'application du régime actuel. Or, ce régime ne fonctionne pas efficacement, et on ne fait pas appliquer les règlements municipaux, ce qui explique que des arbres soient abattus, que les ordures soient mal rangées et que les voitures soient garées dans les cours avant. Les Services d'exécution des règlements n'ont pas le personnel et les mécanismes voulus pour réglementer et faire appliquer les règles existantes. Il s'agit en quelque sorte d'une mise en garde, puisqu'on entend souvent dire que ces problèmes relèvent de l'application des règlements, plutôt que du zonage. Or, le zonage a des incidences directes sur notre collectivité : il faut souvent appeler les Services d'exécution des règlements. Il est crucial de communiquer avec les autres directions générales qui interviennent dans la création du *Règlement de zonage*, pour veiller à adopter une approche concertée. Voici donc ma question : pour ce qui est des dispositions du zonage, de la forme bâtie et de la fonctionnalité des sites dans vos zones principales et vos sous-zones, cette fonctionnalité tient-elle compte des inquiétudes que j'ai exprimées, par exemple l'aménagement d'un espace suffisant pour ranger les déchets ou l'obligation d'aménager une remise pour répondre à ce besoin? Cet aspect fait-il partie de la fonctionnalité des sites?
Réponse :	Pour la fonctionnalité des sites, le personnel de la Ville a l'intention de prévoir des règlements d'application sur la gestion des déchets, pour tous les immeubles d'habitations, quel que soit le nombre de logements. L'espace à aménager pour gérer les déchets est destiné à être rehaussé en fonction du nombre de logements. Par exemple, lorsqu'il y a six logements dans un immeuble, les lignes de conduite sur la gestion des déchets obligent à ramasser les conteneurs, au lieu de déposer des sacs sur le bord de la rue. En outre, il faut aménager des remises et adopter des dispositions pour un parcours de déplacements fonctionnel. On peut ainsi s'assurer que les résidents ont suffisamment de place pour prendre leurs déchets dans la cour arrière et les amener à la rue, surtout dans les cas où il faut ramasser des conteneurs et prévoir un dégagement mineur.

Question :	Existe-t-il une définition du lot? Il semble que les travaux d'aménagement privilégié se dérouleront parallèlement à la construction de longues habitations jumelées. Dans ces travaux d'aménagement, on autorisera 16 logements par lot; or, la superficie à prévoir pour le lot n'est pas claire. Il semble qu'il ne soit pas nécessaire de morceler ces lots pour que l'on considère que chaque partie constitue un lot. Par conséquent, qu'est-ce qui constitue un lot? Faut-il diviser ces lots en quatre pour aménager 16 logements? Pour permettre de planter des arbres, il faut que le *Règlement de zonage* comprenne des dispositions sur l'espace à prévoir. En éliminant le calcul moyen des cours avant, la marge de retrait de la cour avant doit correspondre à la moyenne des lots attenants. On suppose ainsi que tout le zonage sous-jacent des marges de retrait des cours avant est exact, ce qui n'est pas le cas. Dans le Vieil Ottawa-Est, il y a une marge de retrait de 3 mètres dans la cour avant, même si les marges de retrait effectives sont souvent de 4,2 ou de 4,5 mètres et sont rarement de 3 mètres. C'est pourquoi il est crucial d'avoir l'occasion de calculer la moyenne des marges de retrait de la cour avant et de la rétablir dans les règlements d'application. On parle de la moyenne des marges de retrait des cours avant, en précisant seulement que les marges de retrait ne doivent pas être supérieures à 1,5 mètre. Or, une marge de 1,5 mètre ne suffit pas à planter des arbres, sauf si l'emprise est assez large. Le calcul moyen des marges de retrait de la cour avant fera-t-il partie de la deuxième version provisoire pour permettre de planter des arbres? Je suggère d'adopter le libellé suivant : « la moyenne des propriétés attenantes à concurrence d'un maximum de 6 mètres ». Nous n'aurons pas l'occasion de planter des arbres dans les cours avant, sauf si la marge de retrait est de 4,5 mètres. C'est pourquoi il faudrait planter les arbres dans les cours arrière ou sur les lots d'angle, ce qui donne lieu à un autre problème en raison des règlements d'application sur les cours avant dans les lots d'angle, qui ne prévoient pas de place pour les arbres. Par exemple, à l'angle de la rue Chestnut et de l'avenue Lees, une petite cour est aménagée en places de stationnement payantes, dans laquelle il n'y a pas d'arbres. Il n'y en a pas non plus dans le lot du 7, rue Chestnut. Il est essentiel de prévoir de la place pour les arbres dans le *Règlement de zonage*, et à mon avis, le calcul de la moyenne des marges de retrait des cours avant constitue le moyen le plus efficace d'atteindre cet objectif.

Réponse :	Bien qu'on ne sache pas encore si ces dispositions feront partie de la deuxième version provisoire, nous reconnaissons que le calcul de la moyenne des marges de retrait de la cour avant est un aspect essentiel du *Règlement de zonage*. Bien qu'il soit prématuré de prendre cet engagement aujourd'hui, on peut confirmer que l'article 802 de la première version provisoire comprend des dispositions sur le calcul de cette moyenne. L'obligation de 1,5 mètre dont il est question précise que, quelle que soit la moyenne, il faut prévoir une marge de retrait minimum de 1,5 mètre dans les quartiers dont la marge de retrait existante est de 1 mètre. La marge de retrait maximum admissible semble constituer la différence principale entre la position présentée et celle qui est exposée dans la première version provisoire. Nous plaidons pour une marge de retrait maximum qui n'est pas supérieure à 6 mètres dans tous les cas, alors que dans le Règlement, on propose que le maximum ne dépasse pas l'obligation de la zone sous-jacente, ce qui pourrait correspondre à 3 ou 5 mètres ou à une autre mesure. Le personnel de la Ville est prêt à se pencher sur des mises au point dans les cas où le minimum proposé de 3 mètres n'est pas très différent des marges de retrait réelles des cours avant. Si par exemple le modèle de la rue indique que les marges de retrait sont de l'ordre de 4,2 mètres, on pourrait redresser le zonage pour veiller à ce que la marge de retrait minimum soit de 4,5 mètres ou à ce qu'elle corresponde à la moyenne.

Quartier 18 (Alta Vista)

Commentaires exprimés

Thème	Ce que nous avons entendu
Densité	▪ On se demande si les densités de la première version provisoire seront revues en prévision de la publication de la deuxième version provisoire. ▪ On demande des précisions sur les cibles de densité du quartier Alta Vista, surtout dans Guildwood Estates, entre autres sur les modalités selon lesquelles les cibles ont été fixées. ▪ On demande des précisions sur les densités autorisées dans les sous-zones N3. ▪ On s'inquiète d'apprendre que les densités autorisées sont trop élevées, surtout sur les grands lots dans les quartiers établis. ▪ On s'inquiète d'apprendre que les cibles de densité sont excessives, puisqu'elles constituent l'équivalent de celles adoptées dans des villes comme Londres et New York. ▪ On est d'accord pour accroître la densité et on s'inquiète d'apprendre que la Ville crée des obstacles dans la construction de nouveaux logements.
Quartiers	▪ On se demande comment le zonage en fonction de la forme sera autorisé dans le nouveau Règlement. ▪ On demande des précisions sur la conversion des zones résidentielles en zones de quartier.
Arbres	▪ On s'inquiète de la perte des espaces verts et de la régression du couvert forestier.
Plans secondaires	▪ On demande des précisions à propos de l'impact du nouveau Règlement sur les plans secondaires existants.

Questions et réponses du personnel

Question :	La formule de calcul de la densité est-elle logique pour le quartier Alta Vista, et en particulier pour Guildwood Estates?
Réponse :	Les densités maximums proposées pour les zones N1 à N3 sont supérieures aux cibles de densité dont fait état le Plan officiel pour chaque transect. Les maximums de densité dans le zonage sont destinés à s'appliquer à chaque lot, ce qu'il faut prévoir dans le *Règlement de zonage* pour que dans l'ensemble, les densités des quartiers et des transects puissent respecter les cibles minimums du tableau 3b du Plan officiel d'ici 2046. En moyenne, seules quelques propriétés dans les différents quartiers sont réaménagées chaque année. En outre, lorsqu'il y a des travaux de réaménagement, la densité des sites réaménagés varie en fonction des décisions que prend le propriétaire. Une habitation individuelle pourrait être remplacée par une autre habitation individuelle, ce qui voudrait dire que la densité du lot n'augmente pas ou que l'habitation pourrait être remplacée par différentes formes d'immeubles à logements multiples, ce qui représenterait une augmentation variable de la densité. En résumé, les densités autorisées dans les zones N1 à N3 sont destinées à tenir compte du fait que dans l'ensemble d'un secteur moyen, l'augmentation de la densité sera inférieure au maximum autorisé. C'est pourquoi il est nécessaire d'autoriser des densités supérieures par lot par rapport aux cibles fixées pour l'ensemble du transect dans le tableau 3b du Plan officiel.

Question :	Comment peut-on aménager, sur un lot d'au plus 50 pieds sur 100 pieds (15 mètres sur 30 mètres), un immeuble de 12 à 16 logements dans la zone N3 (densité de 150 à 250 logements)? Certes, il faudrait aménager des immeubles de moyenne et de grande hauteurs dans les cas où ils sont spécifiquement construits derrière un couloir mineur, ce qui devrait l'emporter sur le carrefour du chemin Walkley et la station Héron du TRA, qui ne sont, ni dans un cas ni dans l'autre, sur le point de faire l'objet d'un engagement financier ou d'être financés. N'est-ce pas contraire aux caractéristiques des quartiers selon le PO et respecte-t-on l'intention du PO pour la compatibilité et la complémentarité contextuelles dans les quartiers, d'autant plus qu'il s'agit d'un quartier qui a atteint un niveau d'évolution dont fait état le PO?

Réponse :	La zone N3 fait état d'une limite de hauteur de 11 mètres (soit essentiellement trois étages de haut). Cette zone n'est pas destinée à autoriser la construction d'immeubles de moyenne hauteur (de cinq à neuf étages).

Question :	La grande majorité de la Ville appartient aujourd'hui à la zone R1, et on est censé de transposer les nouveaux codes dans les codes N, sauf que la zone R1 correspond aujourd'hui à la zone N2. Le Plan officiel fait état de 40 à 60 logements par hectare (avec une mise en garde sur le dépassement de ce chiffre qui crée plutôt une échappatoire dans les faits).
Réponse :	Pour atteindre les cibles de densité du nouveau Plan officiel, il faut généralement obliger à prévoir une densité supérieure à celle qui est autorisée dans la zone N1. Les zones N1 se trouvent généralement dans les secteurs dans lesquels les plans secondaires fixent des limites pratiques ou dans lesquels les infrastructures ne permettent pas d'accroître la densité, par exemple lorsque les logements sont raccordés à des fosses septiques.

Question :	Comment interprète-t-on ou applique-t-on, dans le *Règlement de zonage*, la mention qui indique que les densités peuvent être « supérieures »? En quoi consisterait le processus d'approbation pour la modification du zonage, pour les demandes de dérogation, pour les approbations de plein droit, ou encore pour les oppositions et les recours?
Réponse :	Le nouveau *Règlement de zonage* de la Ville d'Ottawa doit permettre de mettre en œuvre des densités qui sont égales ou supérieures aux cibles minimums dont fait état le Plan officiel. Les densités maximums autorisées dans les zones N1 à N3 sont définies en unités par hectare (UPH). Ces densités maximums sont supérieures aux densités minimums obligatoires du Plan officiel afin de tenir compte du fait qu'en moyenne, les hausses de densité pour l'ensemble d'un secteur sont inférieures au maximum autorisé. Si par exemple on peut réaménager certains lots en construisant des immeubles de six logements, plus couramment, des habitations isolées sont remplacées par des immeubles de

	deux, trois ou quatre logements. Dans les zones N4 et les zones suivantes, la densité est essentiellement limitée par les marges de reculement des propriétés et par d'autres normes de rendement. Or, le personnel de la Ville est en train de les examiner pour savoir s'il faut prévoir d'autres obligations afin de gérer efficacement la densité dans ces zones.

Question :	La Ville et le Conseil municipal souhaitent-ils vraiment écouter les résidents et modifier le nouveau *Règlement de zonage* proposé? Dans ce cas, pourrait-on adopter les modalités suivantes? 1) Ralentir la densification et son calendrier au moins dans le quartier 18, dans lequel la hausse projetée de la population de 2026 à 2034 est la plus faible sur le territoire de la Ville, soit moins de 4 %. Cette densification est trop considérable et trop rapide pour un quartier de ménages dont les besoins sont faibles, surtout lorsque l'un des objectifs du PO prévoit un modèle d'habitabilité des quartiers et lorsqu'on peut réévaluer les besoins à la date fixée pour l'examen quinquennal du PO. 2) Pourrait-on, pour la plus grande partie du quartier 18, ou au moins pour Guildwood Estates, adopter la zone N2 plutôt que la zone N3 de moindre densité et s'assurer que toutes les rues appartiennent à la même zone (par exemple Amberdale, Wyndale, Briar Hill, Lorraine et Florida) à un niveau de densité moindre, surtout dans les cas où le TRA et les carrefours ne devraient normalement pas être financés avant un certain temps, s'ils ne le sont jamais, compte tenu des difficultés financières de la Ville et de ses problèmes de transports en commun? 3) Dans le secteur urbain extérieur comme dans le secteur urbain intérieur, le nouveau zonage ZB vise-t-il à modifier inutilement l'ensemble de la configuration, du caractère et de l'esprit communautaire du quartier? Si oui, comment la Ville justifie-t-elle cette intention et la probabilité perçue et non voulue de la promotion du type d'immeuble d'appartements de moyenne et de grande hauteur, d'autant plus que selon les besoins du marché et les vœux des résidents, il n'y a pas suffisamment d'aménagements intermédiaires comme les immeubles de moyenne hauteur, les bâtiments de plain-pied, ainsi que les habitations individuelles (maisons en rangée, maisons jumelées ou modèles innovants)?

	4) Pourrait-on limiter les changements et se contenter d'améliorer la simplification, la clarté et la densité dans le quartier en les limitant à des logements séparés, distincts ou partagés dans les habitations existantes, dans les annexes résidentielles et dans les microhabitations? (Ou pourquoi ne pourrait-on pas le faire?) On pourrait ainsi permettre d'aménager des logements pour les personnes âgées, les étudiants et les jeunes, entre autres, qui pourraient vivre dans l'autonomie et l'abordabilité, grâce à une meilleure qualité de vie et en habitant plus longtemps dans leur collectivité, dans le cadre d'une approche de prévention de l'itinérance et des problèmes d'abordabilité dans les quartiers du quart d'heure, ce qui n'empêcherait pas de répondre aux autres types de besoins en logements. 5) Comment préservera-t-on la valeur participative dans le PO quand les résidents des quartiers établis pensent qu'ils portent une part inéquitable des fardeaux de ces changements, qui favorisent en apparence les investisseurs et les promoteurs? À l'heure actuelle, on ne répond pas aux besoins en logements abordables et en logements pour les sans-abris en aménageant d'autres habitations inoccupées (comme les immeubles d'appartements sur le chemin Héron). Nous n'avons pas non plus l'assurance que la nouvelle zone ZB présentée permettra de résoudre ces problèmes. La zone ZB ne permettra-t-elle pas de résoudre ce problème ou faudra-t-il adopter une politique pour mieux partager les responsabilités entre les promoteurs et les investisseurs afin de répondre aux besoins sociaux même si on pourrait ainsi réduire leur marge bénéficiaire dans certains cas? Même s'ils font partie de la solution en partenariat, la Ville existe d'abord pour ses citoyens et résidents, et non essentiellement pour des entreprises lucratives.
Réponse :	La désignation des quartiers est une désignation de faible hauteur dans le plan officiel (faible hauteur signifiant des bâtiments de quatre étages ou moins). À cette fin, les zones N1-N4 sont toutes des zones de faible hauteur par définition, chacune de ces zones étant plus spécifique en ce qui concerne la hauteur maximale des bâtiments - par exemple, la zone N2 autorise une hauteur de deux étages et la zone N3 autorise une hauteur maximale de trois étages. À titre de référence, l'expression « immeubles de moyenne hauteur » désigne les bâtiments d'une hauteur comprise entre cinq et neuf étages, et l'expression « immeubles de grande hauteur » désigne les bâtiments d'une hauteur égale ou supérieure à dix étages.

	En général, les zones de quartier à plus forte densité, telles que les zones N3 d'Alta Vista, se trouvent à proximité des carrefours, des rues principales et des stations de transport en commun rapide désignés dans le plan officiel ; ces zones à plus forte densité correspondent aux zones situées dans la zone de quartier en évolution, conformément à la section 5.6 du plan officiel. Ces politiques sont généralement destinées à fournir des autorisations de zonage plus souples qui « peuvent différer des caractéristiques existantes de la zone à laquelle s'applique la superposition », conformément à la section 5.6.1. Le règlement de zonage ne peut pas interdire directement à quelqu'un de démolir un bâtiment et de le remplacer par un nouveau bâtiment ; même dans les zones R1 du règlement de zonage actuel, un propriétaire peut démolir sa maison et la remplacer par une maison plus grande. Le règlement de zonage peut réglementer les nouveaux aménagements de manière à tenir compte du contexte existant du quartier ; à cette fin, de nombreuses normes proposées dans le nouveau règlement (par exemple, les marges de recul minimales dans les cours, la largeur des terrains) sont généralement similaires aux normes existantes - la taille des bâtiments pouvant être construits sur un terrain serait comparable à la taille des bâtiments autorisés dans le règlement actuel, la principale différence étant qu'il pourrait y avoir plus de souplesse en ce qui concerne le nombre d'unités pouvant être autorisées à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment. Cela est conforme à la politique du plan officiel visant à offrir une plus grande flexibilité en ce qui concerne les options de logement, qui stipule que le règlement de zonage devrait principalement réglementer « la densité, la forme construite, la hauteur, la masse et la conception du développement résidentiel, plutôt que de réglementer par des restrictions sur la typologie des bâtiments » (politique 4.2.1(1) du plan officiel). La question cite également les options d'unités d'habitation dans les maisons existantes ainsi que dans des bâtiments séparés sur le même terrain (par exemple, les « coach houses », telles qu'elles sont définies dans le règlement de zonage). L'option de fournir une remise ou une « tiny home » comme unité supplémentaire sur le même terrain qu'une maison existante est une option qui est déjà autorisée dans le règlement actuel (article 133), et il est proposé que cela reste une option dans le nouveau règlement de zonage.

Question :	Étant donné qu'il y avait un algorithme défectueux dans la carte de zonage pour les lots N5, est-il possible que les densités maximales pour les zones N1 à N3 aient également été calculées à l'aide d'un algorithme défectueux? Allez-vous réviser les densités maximales pour tenir compte de toutes les corrections apportées aux codes de zonage après le 31 mai 2024?
Réponse :	Le personnel de la Ville est en train de revoir les erreurs relevées dans la carte de zonage et devrait apporter les corrections voulues. Jusqu'à maintenant, on a apporté à la carte deux révisions. Vous pouvez consulter le relevé des modifications dans cette page. D'autres changements seront apportés à la deuxième et à la troisième versions provisoires. Pour ce qui est de votre inquiétude à propos des lots de la zone N5, l'erreur s'explique non pas par un algorithme défectueux pour le calcul de la densité, mais plutôt par une erreur de cartographie. Quant aux densités maximums des zones N1 à N3, elles n'ont pas été touchées par le même problème.

Question :	Dans quelle mesure pourra-t-on assurer le zonage d'après la forme dans le nouveau *Règlement de zonage*? Et aurons-nous l'occasion de nous exprimer sur les modalités de mise en œuvre de ce zonage dans certains quartiers où dans certains cas particuliers?
Réponse :	L'objectif du nouveau *Règlement de zonage* consiste à remplacer le zonage d'après la forme par le zonage d'après la typologie, ce qui est la norme dans la version actuelle du Règlement. Nous avons adopté cette approche pour tenir compte de l'impact des nouveaux projets d'aménagement sur les voisins, ce qui s'explique plus par l'ensemble des caractéristiques de la fonction des bâtiments et des sites, par exemple le paysagement et le stationnement, plutôt que par la typologie. Cette transition avec le zonage selon la forme est particulièrement évidente dans les nouvelles zones de quartier dans lesquelles on a tâché de simplifier ces zones en réduisant le nombre de sous-zones et en supprimant la distinction entre les typologies de logements comparables, qui peuvent donner lieu à des normes de rendement contradictoires. Vous pouvez adresser tous les commentaires sur cette question à l'équipe du zonage (NouveauZonage@ottawa.ca).

Question :	Ma question porte sur l'analyse comparative des densités proposées, puisqu'il est vraiment difficile d'imaginer les chiffres. Quand on examine les densités proposées à Londres en Angleterre, ou encore à Brooklyn ou à New York, il semble que nous allions plus loin que Brooklyn et que Londres et que ces villes ont en fait toujours la possibilité d'adopter un zonage pour les habitations unifamiliales. Je sais que nous sommes allés plus loin; or, ces villes peuvent gérer un zonage unifamilial, des duplex et des triplex, et il semble que nous allons commencer par un minimum de huit logements par lot. Alors je ne sais pas si vous avez eu l'occasion de faire cette analyse comparative, mais je crois qu'il s'agit d'un aspect vraiment essentiel de ce travail. J'espère donc que vous pourrez le faire avant d'enchaîner avec la deuxième version provisoire.
Réponse :	Merci de ces commentaires. Le personnel de la Ville continue de revoir les densités autorisées dans les zones de quartier.

Question :	On s'inquiète vivement de la perte des espaces verts, dont les pelouses, les jardins et le couvert forestier. Cette perte donnera lieu à des tonnes de gaz à effet de serre qui ne seront pas absorbés par les arbres matures existants. Compte tenu des densités suggérées, il est difficile d'imaginer qu'il y aura de la place des arbres.
Réponse :	Le zonage ne permet pas d'obliger directement à planter des arbres. Or, il permet d'obliger à réserver suffisamment de place pour les arbres dans les cours avant ou arrière ou pour la rétention des arbres matures existants. C'est la raison pour laquelle on priorise le paysagement végétalisé obligatoire dans les cours avant et arrière dans les zones de quartier, en veillant à ce qu'il y ait de la place pour la croissance des arbres.

Question :	La crise du logement permet difficilement aux jeunes de trouver des logements, ce qui les oblige à déménager dans des quartiers comme Carleton Place et Arnprior. La version provisoire du Règlement prévoit des règles sur le plan angulaire et sur le caractère des quartiers, qui paraissent constituer des obstacles contre les travaux d'aménagement. Pourquoi la Ville est-elle si restrictive en bloquant les nouveaux logements et pourquoi ne pense-t-elle à aller plus loin?
Réponse :	Le Plan officiel prévoit effectivement des lignes de conduite pour préserver le caractère des quartiers, surtout à l'intérieur de ces quartiers. De ce point de vue, le caractère désigne la superficie générale du bâtiment sur un lot, mais non la densité ou le nombre de logements dans un bâtiment. Grâce aux nouvelles zones de quartier, on augmente les densités autorisées en maintenant la superficie générale autorisée pour les bâtiments dans le zonage actuel. Dans la surzone des quartiers évolutifs non loin des carrefours et des couloirs, on autorise même des densités supérieures dans les bâtiments plus vastes afin de favoriser les transports en commun et de créer des quartiers du quart d'heure. Le personnel se penche toujours sur les stratégies et les politiques à adopter pour la transition de la hauteur entre les immeubles de plus grande hauteur et les quartiers attenants.

Question :	En raison du nouveau *Règlement de zonage* et des nouveaux paramètres du zonage qui ont été adoptés dans ce règlement, quel en sera l'impact sur les plans secondaires en vigueur à l'heure actuelle?
Réponse :	Dans l'ensemble du territoire de la Ville, on relève des écarts entre les politiques des plans secondaires, qui définissent l'orientation à adopter pour certains secteurs de la Ville, et le zonage actuel de ces secteurs. L'intention de l'examen du *Règlement de zonage* pour ces secteurs consiste à mettre en conformité ces politiques et le zonage et à supprimer l'approximation dans ces secteurs. C'est ce qui devrait améliorer la certitude pour l'aménagement projeté de ces secteurs et aider à mettre en œuvre la vision des plans secondaires, qui n'étaient sans doute pas accompagnés du zonage voulu pour en faire une réalité.

Rapport sur « Ce que nous avons entendu » – Quartiers 1, 5, 19, 20 et 21 Séance d'information virtuelle

Dans le cadre de la consultation qui a porté sur la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, une séance d'information virtuelle propre aux quartiers 1, 5, 19, 20 et 21 a eu lieu le 5 septembre 2024 de 18 h 30 à 20 h. Il faut noter que cette séance ne couvrait que les secteurs du transect du secteur rural des quartiers 1 et 19. Dans cette séance, nous avons donné une vue d'ensemble des notions essentielles relatives à chaque quartier. Cette séance d'information a permis de présenter :

- une vue d'ensemble du projet et la consultation publique portant sur la première version provisoire;
- les grandes orientations extraites du nouveau Plan officiel de la Ville;
- l'abécédaire de l'aménagement et ce en quoi consiste un règlement de zonage;
- une vue d'ensemble des zones rurales et des dispositions assimilées;
- un exposé propre aux quartiers;
- une période de questions portant sur ces deux quartiers.

Le présent rapport donne une vue d'ensemble des commentaires exprimés par les participants pendant cette séance d'information virtuelle. Ce rapport comprend un index des sujets, un aperçu de chacun de ces sujets et la synthèse des questions structurées selon le thème et les réponses du personnel.

Index

	Titre	Page
1	**Quartier 1 (Orléans-Est-Cumberland) (zone rurale) – Matthew Luloff, conseiller municipal** **Quartier 19 (Orléans-Sud-Navan) (zone rurale) – Catherine Kitts, conseillère municipale**	**3**
	Synthèse des questions et réponses du personnel	4
2	**Quartier 5 (West Carleton-March) – Clarke Kelly, conseiller municipal**	**5**
	Synthèse des commentaires exprimés	5
	Synthèse des questions et réponses du personnel	6

	Titre	Page
3	**Quartier 20 (Osgoode) – George Darouze, conseiller municipal**	**19**
	Synthèse des questions et réponses du personnel ……	19
3	**Quartier 21 (Rideau-Jock) – David Brown, conseiller municipal**	**23**
	Synthèse des questions et réponses du personnel ……	23

Quartier 1 (Orléans-Est-Cumberland) (zone rurale) et Quartier 19 (Orléans-Sud-Navan) (zone rurale)

Commentaires exprimés

Thème	Ce que nous avons entendu
Densification	▪ On pose une question sur la possibilité d'accroître la densité des villages ruraux et à propos de l'impact sur la nature particulière de ces villages.
Répercussions sur la zone rurale	▪ On demande des précisions sur les changements auxquels peuvent s'attendre les résidents de la zone rurale dans le cadre de la mise en œuvre du nouveau *Règlement de zonage*.

Questions et réponses du personnel

Question :	Puisque les quartiers 1 et 19 comprennent des villages qui sont relativement proches du périmètre urbain, soit les villages de Navan et de Cumberland, quelles sont les chances que les services projetés comme les réseaux d'aqueduc et d'égouts de la Ville se rendent jusqu'à ces villages, puisqu'ils font encore partie du transect du secteur rural et qu'ils ne sont pas modifiés ni déplacés pour faire partie du périmètre urbain? Y aura-t-il un influx de logements denses dans les villages ruraux du secteur est?
Réponse :	Il n'est pas question des villages ruraux dans l'annexe C17 (Zones d'expansion urbaine) du Plan officiel, et le nouveau *Règlement de zonage* fait état de cette désignation. Les terrains à ajouter dans le périmètre urbain ne font pas partie du champ d'application du *Règlement de zonage*. Il est plus difficile d'aménager des immeubles à logements multiples dans les secteurs qui ne sont pas viabilités par les infrastructures d'aqueduc et d'égouts de la Ville. C'est pourquoi il est rare de voir ce type d'aménagements dans ces secteurs. En outre, la superficie des lots exigée par les offices de protection de la nature pour l'aménagement des terrains dotés de fosses septiques a augmenté au fil du temps, ce qui vient s'ajouter aux difficultés dans la densification des travaux d'aménagement. Même dans les villages viabilisés, les autorisations de hauteur et de densité ne changent pas drastiquement par rapport à ce qui est autorisé à l'heure actuelle.

Question :	En raison de la multitude des changements apportés dans la zone rurale, surtout les modifications que nous envisageons, que souhaiteriez-vous que les résidents de cette zone enlèvent dans le nouveau *Règlement de zonage*?
Réponse :	En règle générale, on prévoit le même niveau et le même type de travaux d'aménagement dans les zones rurales dans le cadre de la mise en œuvre du nouveau *Règlement de zonage*. Dans les articles du Règlement portant sur la zone rurale, la deuxième version provisoire comprendra certains changements organisationnels ou administratifs à apporter pour que le Règlement soit facile à lire, notamment en établissant une distinction plus claire entre les secteurs viabilisés et les secteurs non viabilisés et en regroupant dans une même section les aménagements diversifiés sur les exploitations agricoles et les aménagements liés à l'agriculture.

Quartier 5 (West Carleton-March)

Commentaires exprimés

Thème	Ce que nous avons entendu
Zone rurale	▪ On suggère de tenir compte de la superficie des lots dans le calcul du nombre maximum de logements autorisés sur un lot, surtout dans les zones rurales.
Diversification des exploitations agricoles	▪ On suggère de rendre moins restrictif le programme de diversification des exploitations agricoles et d'étendre ce programme, ce qui permettrait aux résidents de continuer d'habiter sur leur domaine agricole ou d'utiliser leurs biens ruraux pour d'autres vocations. Depuis 2021, une seule demande — qui portait sur une exploitation viticole — a été approuvée, ce qui laisse entendre que ce programme est beaucoup trop restrictif et ce qui empêche de nombreux résidents d'y faire appel.
Entreprises à domicile	▪ On suggère d'inclure plus d'activités commerciales sur les lots résidentiels des habitations pour les entreprises à domicile. ▪ On s'inquiète de constater que l'obligation, pour les entreprises à domicile, d'exercer leurs activités dans les logements n'est pas pratique.
Énergie	▪ On encourage dans la zone rurale d'Ottawa les initiatives d'énergie verte en raison de l'espace disponible et de la moindre densité de population, ce qui est inquiétant. Cette approche semble cibler démesurément les zones rurales plutôt que l'ensemble de la ville.
Installations de production des énergies renouvelables	▪ On suggère d'autoriser l'aménagement, dans les couloirs de transport de l'électricité, des installations de production des énergies renouvelables, dont les panneaux solaires.

Questions et réponses du personnel

Question :	La question porte sur la zone de protection de l'environnement (EP). En mai, l'Office de protection de la nature de la vallée de la rivière Mississippi (OPNVRM) a mené un examen de la plaine inondable qui s'étend jusqu'à la rivière Carp. Je soumets cette demande en collaboration avec le représentant de ma région au conseil. De nombreux membres de la Fédération de l'agriculture de l'Ontario (FAO) ont exprimé de vives inquiétudes parce que la cartographie du nouveau périmètre de la plaine inondable proposée par l'OPNVRM ne permettrait plus de contrôler des centaines d'acres sur ces terrains, qui sont exploités par des groupes agricoles de la localité depuis environ 150 ans. Nous croyons que l'augmentation du débit de l'eau de ce cours d'eau s'explique par les travaux d'aménagement réalisés dans Kanata, en particulier les grands bassins de rétention qui libèrent de l'eau. Je suis d'accord pour dire que les milieux humides sont importants. Or, il est question en particulier du périmètre de la plaine inondable proposé par l'OPNVRM. On n'a pas mis fin à ce projet. En outre, l'OPNVRM ne faisait pas partie du groupe de Conservation de la Nation-Sud, ce qui soulève d'autres questions. En résumé, la zone EP cadre-t-elle avec la nouvelle carte produite par l'OPNVRM ou reste-t-elle la même?

Réponse :	Pour ce qui est de la cartographie des milieux humides établie par les offices de protection de la nature dans l'Est de l'Ontario, en particulier l'Office de protection de la nature de la vallée de la rivière Mississippi, l'Office de protection de la nature de la vallée Rideau et les offices de protection de la nature de Conservation de la Nation-Sud, le gouvernement provincial met actuellement en veilleuse ces projets, afin de cartographier les milieux humides qui n'ont pas d'importance du point de vue provincial et de prévoir les permis obligatoires selon les exigences des offices de protection de la nature. C'est pourquoi ce projet est en veilleuse. En outre, le nouveau *Règlement de zonage* ne fait pas expressément état de cette cartographie. Depuis plusieurs années, l'Office de protection de la nature de la vallée de la rivière Mississippi réglemente les milieux humides non évalués, en appliquant les mêmes normes ou critères que ceux qui sont prévus pour les milieux humides d'importance provinciale. Généralement, lorsqu'un office de protection de la nature établit la cartographie d'une nouvelle plaine inondable, on met à jour en conséquence le *Règlement de zonage* de la Ville et la surzone de la plaine inondable. Ainsi, lorsque le gouvernement provincial aura approuvé la cartographie, la Ville la mettra en œuvre dans une surzone du *Règlement de zonage*. Vous devez consulter l'Office de protection de la nature de la vallée de la rivière Mississippi (OPNVRM) pour analyser le processus et les étapes à franchir afin d'assurer la transition entre sa position actuelle et la mise en œuvre définitive dans le cadre de la nouvelle réglementation du zonage.

Question :	Met-on automatiquement à jour la zone de protection de l'environnement (EP) de la Ville dans les cas où un office de protection de la nature apporte un changement dans la cartographie de la plaine inondable ou lorsqu'il faut apporter une modification en raison d'une déclaration provinciale sur la planification? Faut-il mettre à jour le zonage pour tenir compte de ces changements ou la Ville a-t-elle un certain pouvoir discrétionnaire lorsqu'il s'agit de décider de mettre en œuvre ou non les mises à jour?

Réponse :	Le personnel est obligé, en vertu de différentes lois provinciales, de mettre à jour notre Plan officiel et notre *Règlement de zonage* pour tenir compte de la cartographie actualisée de la plaine inondable. Or, cette mise à jour ne permet pas de créer une zone de protection de l'environnement (EP) : elle établit une surzone dans la zone sous-jacente. Dans le cas des terres agricoles, les vocations agricoles sont toujours autorisées. Le principal problème surgit lorsqu'on demande, à l'office de protection de la nature, l'autorisation d'exercer des activités comme la construction d'un nouveau bâtiment ou d'une nouvelle remise, le creusage d'un étang sur une exploitation agricole ou d'autres transformations importantes. Dans les secteurs dans lesquels il y a une surzone de plaines inondables, l'office de protection de la nature doit délivrer ces autorisations, qui seront probablement refusées, selon les circonstances particulières.

Question :	La crise du logement abordable que doit affronter notre ville n'est pas seulement un enjeu urbain. Elle touche aussi les résidents de la zone rurale et pénalise démesurément les personnes âgées et les jeunes qui font partie de la population active. Il est essentiel de trouver des moyens d'améliorer l'offre et l'abordabilité des logements dans les zones rurales, surtout pour nos jeunes. On reconnaît généralement qu'il est bénéfique, pour leur bien-être mental, affectif et financier, de s'assurer que les personnes âgées dans les zones rurales peuvent continuer d'habiter dans les collectivités dans lesquelles elles ont passé toute leur vie, tout en étant soutenues par leur famille. Le *Règlement de zonage* proposé vise exclusivement à accroître l'offre de logements dans les secteurs urbains, essentiellement dans les quartiers servis par les transports en commun. Je souhaiterais savoir si on propose d'apporter des changements pour promouvoir l'offre et l'abordabilité des logements sur les propriétés des zones rurales qui ne sont pas viabilisées par les réseaux d'aqueduc et d'égouts municipaux. Par exemple, pourrait-on autoriser une densité légèrement supérieure au-delà de la limite actuelle de trois logements, en reconnaissant que d'autres restrictions pourraient se révéler nécessaires pour répondre aux inquiétudes environnementales et pour corriger les lacunes?

Question :	Pourrait-on apporter des solutions à ces contraintes techniques en intégrant certaines dispositions dans le *Règlement de zonage*? Par exemple, pour ce qui est des réseaux réunissant différentes fosses septiques, j'ai dans West Carleton une propriété de 65 acres (26 hectares), dans laquelle il y a suffisamment d'espace pour aménager deux annexes résidentielles afin de loger mes beaux-parents et mes parents.
Réponse :	Les récents changements apportés à la Déclaration de principes provinciale, autre document de planification du gouvernement provincial qui guide notre Plan officiel et notre *Règlement de zonage*, tiennent déjà compte de l'augmentation du nombre de logements autorisés dans certaines zones rurales. À l'heure actuelle, on autorise deux logements, et on discute de la possibilité d'en autoriser un troisième. Il faut mettre en équilibre cette considération par rapport à la superficie des lots, aux fosses septiques obligatoires et à la préservation du domaine agricole. Le personnel travaille selon une norme de 20 hectares, comme l'indique notre nouveau Plan officiel, pour le tissu de base des lots. Bien que le personnel de la Ville soit attentif à ces besoins, il faut mettre en équilibre les impératifs du logement avec les contraintes techniques, les autres priorités et les dispositions de notre Plan officiel. En ce qui concerne la création des lots, le Plan officiel établit une unité de base de 0,8 hectare et limite le nombre de morcellements autorisés. Pour l'aménagement de plusieurs logements sur une même parcelle, il existe des contraintes pour ce qu'on peut aménager grâce au zonage et aux permis de construire. Il existe un écart considérable entre ce que notre Plan officiel et notre *Règlement de zonage* permettent d'autoriser et les dispositions prévues pour la viabilisation du domaine privé par rapport à ce qui est autorisé par le gouvernement provincial et par le Code du bâtiment. En raison de cet écart, on n'exerce pas de surveillance pour s'assurer que les deux logements ou plus actuellement autorisés ne nuisent pas à la salubrité de l'eau potable ou n'ont pas pour effet de contaminer les bassins de rétention et les cours d'eau voisins en raison d'une surcharge des fosses septiques. C'est pourquoi le *Règlement de zonage* n'est pas un outil idéal pour mettre en œuvre ces restrictions.

Question :	Existe-t-il une liste omnibus des changements de zonage pour le quartier 5, soit une liste des secteurs auxquels il faut apporter globalement des changements?
Réponse :	À l'heure actuelle, il n'existe pas de liste spécifique des propriétés qui subissent certains changements. Si toutefois vous êtes curieux à propos d'un certain secteur, nous pouvons certes nous pencher sur la question. En raison de la restructuration complète du règlement municipal, il est difficile de dresser une liste globale. La Ville apporte fréquemment des modifications majeures au zonage, surtout dans les dossiers omnibus, afin de corriger des problèmes ou des incohérences mineures dans le Règlement municipal. Or, compte tenu de l'application généralisée du nouveau *Règlement de zonage*, il se peut qu'il soit assez complexe de dresser cette liste.

Question :	Pourriez-vous donner des précisions à propos de l'impact, sur les changements à apporter au *Règlement de zonage* de la Ville, du *Règlement de l'Ontario 41/24* et de l'article 28 de la *Loi sur les offices de protection de la nature* de l'Ontario?
Réponse :	La cartographie à jour de la plaine inondable que les offices de protection de la nature nous ont fait parvenir a été reproduite dans la première version provisoire de la carte interactive publiée sur la page Web du nouveau *Règlement de zonage* de la plateforme Participons Ottawa. Cette carte comprend le périmètre actuel de la surzone de la plaine inondable en vertu du *Règlement de zonage* (nº 2008-250) et les mises à jour qu'on propose d'apporter à la surzone de cette plaine inondable d'après les offices de protection de la nature pour permettre de comparer le périmètre des deux surzones.

Question :	Comme résident du quartier 5, je suis très satisfait de ma situation dans ce quartier. Je voudrais d'abord savoir si on peut tenir compte de la superficie des lots dans le calcul du nombre maximum de logements autorisés sur ces lots. Ma propriété, qui s'étend sur 120 acres (49 hectares), comprend un étang. Si une seule habitation est autorisée, mes enfants seraient pénalisés et je ne pourrais pas répondre à de nombreuses priorités dans ma cour arrière. C'est pourquoi je suggère de tenir compte de la superficie des lots. Pour ce qui est des fosses septiques, si on tient compte de la superficie des lots, j'ai l'assurance que les techniciens pourraient mener une étude et déposer un rapport indiquant combien de logements on pourrait construire sur cette propriété. Ma deuxième question porte sur les aménagements autorisés dans la zone résidentielle rurale (RR2), qui s'applique à ma propriété. À l'heure actuelle, cette propriété a une vocation résidentielle, ce qui limite mes options dans la construction d'un logement et ce qui m'empêche d'y habiter. Toutefois, en raison de la superficie considérable de ma propriété et parce qu'il y a un étang, que j'autorise l'École secondaire West Carleton à utiliser pour les activités des élèves, et en raison de la proximité du Centre d'enseignement en plein air Bill Mason, j'espère que le nouveau *Règlement de zonage* apportera plus de souplesse pour des lots ruraux comme le mien. J'ai consulté la Ville à propos de la possibilité d'aménager quelques terrains de camping pour les activités des élèves durant l'été, et on m'a fait savoir qu'il faudrait apporter une modification importante au zonage, ce qui peut être à la fois onéreux et chronophage. En outre, on m'a fait savoir que pour installer une entreprise à domicile, il faut aménager cette entreprise dans l'habitation, ce qui est différent de ma vision de l'enseignement en plein air et des camps d'été pour les élèves.

Réponse :	En ce qui concerne les lots ruraux et la création ou le morcellement des nouveaux lots, nous nous inquiétons surtout d'assurer la salubrité de l'eau potable et d'harmoniser les coûts de l'aménagement des zones rurales avec ses répercussions potentielles. Notre Plan officiel nous oblige à favoriser la croissance dans les villages et dans les zones viabilisées afin de circonscrire ces impacts. Pour les vastes lots ruraux, on autorise généralement deux morcellements, comme l'indiquent notre Plan officiel et les directives du gouvernement provincial. Un lot s'étend sur une superficie d'environ 120 acres (49 hectares), ce qui est intéressant, puisqu'il pourrait appartenir à la zone résidentielle rurale; généralement, cette zone est désignée pour les lotissements fonciers de moins grande superficie. La zone RR2 s'accompagne de certaines restrictions. Dans les secteurs dans lesquels la vocation principale est l'agriculture, les aménagements diversifiés sur les exploitations agricoles sont autorisés; ils sont toutefois liés aux activités agricoles. Pour les autres vocations, par exemple l'aménagement d'un terrain de camping, il faut prévoir un processus de modification du zonage pour s'assurer de bien viabiliser les terrains et de produire un impact minimal sur les quartiers et les zones naturelles. En tenant compte de ces demandes, nous devons les harmoniser avec la sécurité de la viabilisation et la protection de l'environnement. Le *Règlement de zonage* prévoit des limites dans l'étendue des autorisations que nous pouvons donner. En ce qui concerne les entreprises à domicile, les dispositions du Règlement autorisent généralement ces entreprises dans les habitations sur tout le territoire de la Ville. Les règles actuelles sur les entreprises à domicile sont restrictives en ce qui concerne les activités en plein air, et il s'agit d'un aspect que nous pouvons certainement revoir. On pourrait éventuellement étendre ces possibilités à d'autres activités commerciales sur les lots résidentiels.

Question :	Selon le Plan officiel, il faut s'attendre à ce que la population s'enrichisse de 400 000 habitants. Quel plan a-t-on prévu pour assurer cette croissance dans West Carleton?

Question :	J'ai remarqué que le couloir du chemin Carp n'est pas compris dans la liste du plan secondaire. C'est inquiétant, parce que le Plan de conception communautaire n'offre aucune protection. La Direction générale de la planification a reconnu que les demandes de rezonage pour une usine de béton contrevenaient au Plan de conception communautaire, puisque le couloir ne permet pas de protéger un plan secondaire. Pourquoi n'y a-t-il pas de plan secondaire pour le couloir du chemin Carp? Il s'agit pourtant d'un secteur important, qui s'étend sur une superficie de 700 acres (283 hectares) désignée pour des aménagements industriels et commerciaux, ce qui en fait le domaine le plus vaste de toute la région.
Réponse :	La stratégie de gestion de la croissance, exposée dans le Plan officiel, consiste entre autres à attribuer aux zones rurales 13 000 logements. Cette stratégie fait partie de l'ensemble de la stratégie adoptée pour gérer la croissance, en désignant un total de 130 000 logements pour les régions rurales. Le Plan officiel sert de document principal, et les plans secondaires comme ceux du village de Carp donnent des lignes de conduite complémentaires. En ce qui concerne le couloir du chemin Carp, certaines sections sont régies par des politiques sectorielles, qui s'appliquent comme des plans secondaires, mais qui sont consacrées aux zones moins vastes. Ces politiques ont autant d'importance que le Plan officiel. Par contre, les Plans de conception communautaire (PCC) sont des documents-cadres qui éclairent les urbanistes, mais qui n'ont pas les mêmes pouvoirs législatifs que les politiques sectorielles ou les plans secondaires. La *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario ne rend pas compte des politiques sectorielles, et souvent, il s'agit plus d'un travail de conception. S'il devient prioritaire, pour le personnel chargé des politiques d'aménagement, de mettre au point un plan secondaire pour un secteur en particulier, le Conseil municipal peut demander au personnel de la Ville de s'occuper de ce travail. Le couloir du chemin Carp est une zone industrielle et logistique importante dans le nouveau Plan officiel; il est protégé comme pôle d'emploi. Or, le PCC de cette zone n'est pas aussi officiel que le plan secondaire.

Comment:	En tant que résident de la zone rurale, je juge très inquiétant de lire le Plan officiel pour apprendre qu'on encourage, dans la zone rurale d'Ottawa, des initiatives de verdissement de l'énergie en raison de la superficie disponible et de la moindre densité de population. Il semble que cette approche cible démesurément les zones rurales plutôt que l'ensemble du territoire de la Ville, ce qui est préoccupant et ce qui devrait constituer un motif d'inquiétude parmi un plus grand nombre de résidents des zones rurales. Ma question porte sur les moyens de mettre en œuvre, dans un souci d'écobienveillance, ces initiatives vertes. En particulier, je crois qu'il est crucial non seulement de protéger la faune, comme les tortues mouchetées, et les infrastructures naturelles comme les cours d'eau et les ruisseaux, mais aussi de préserver le bien-être des résidents. Pour atteindre ce double objectif, j'invite la Ville à reconsidérer les marges de retrait actuelles, qui sont établies d'après les normes provinciales. Nous avons l'occasion d'adopter des marges de retrait plus rigoureuses afin de mieux protéger nos collectivités. Le message récent interdisant les parcs solaires sur le domaine agricole est une bonne nouvelle. Toutefois, dans la zone rurale de Carleton, nous sommes toujours inquiets de l'influx potentiel des éoliennes, ce qui paraît illogique. J'espère que la Ville tiendra compte de ces considérations et tâchera d'adopter une approche équilibrée qui protège l'environnement et les personnes qui habitent dans les zones rurales.
Réponse :	À l'heure actuelle, selon l'approche que nous avons adoptée dans le domaine des énergies renouvelables, de nombreuses installations sont considérées comme des services publics, et certaines sont largement autorisées. Nous devrions soumettre au Conseil municipal, cet automne, un nouveau rapport qui portera en particulier sur le stockage de l'énergie dans les batteries. Même si ce thème est différent de la production de l'énergie, le rapport vise à assurer l'appoint de notre approche actuelle et à la solidifier en adoptant le nouveau règlement d'application. Ce rapport constituera une excellente occasion d'établir des normes pour ces activités, qui semblent être consacrées aux zones rurales dans le Plan officiel.

Question :	L'exposé fait état des changements considérables apportés au zonage dans le couloir du chemin Carp. Au début de la consultation, on a fait savoir que l'on pourrait tenir d'autres consultations propres à la nouvelle zone industrielle et logistique. Est-ce toujours prévu?
Réponse :	Quatre nouvelles sous-zones (de la sous-zone RC6 – Commerces ruraux, sous-zone 6, à RC9 – Commerces ruraux, sous-zone 9) mettent en œuvre les politiques sectorielles du couloir de Carp dans le Plan officiel et dans le Plan de conception communautaire de ce couloir. Les aménagements commerciaux autorisés à l'heure actuelle dans le couloir du chemin Carp ont été conservés, et on a ajouté plusieurs vocations nouvelles. On propose de remplacer, à l'heure actuelle, la zone RG4 (Zone d'industrie générale rurale, sous-zone 4) et la zone RG5 (Zone d'industrie générale rurale, sous-zone 5), qui s'appliquent au couloir du chemin Carp, par les nouvelles sous-zones RIL (Zone industrielle et logistique du secteur rural) dans le nouveau *Règlement de zonage* afin de tenir compte de la désignation de la zone industrielle et logistique rurale qui s'applique au couloir du chemin Carp dans le Plan officiel. À l'heure actuelle, si on regarde la carte de ce couloir, on peut remarquer qu'il y a une erreur dans les codes de zonage. Cette carte fait état des zones rurales industrielles et logistiques dans l'ensemble du couloir, alors qu'il faudrait un ensemble de zones générales industrielles et industrielles lourdes dans certains secteurs. Le personnel de la Ville tâche de mettre à jour cette information pour dresser un portrait exact de la situation. Si vous constatez qu'il y a de nombreuses zones logistiques industrielles dans le couloir sur notre carte de zonage en ligne, veuillez noter que cette carte sera modifiée dans un proche avenir lorsque nous corrigerons ces erreurs. Le couloir du chemin Carp est un secteur clé, et les dispositions proposées sont appelées à être modifiées. La consultation publique se poursuivra jusqu'à ce que le Règlement soit approuvé à la fin de 2025; on a donc suffisamment d'occasions de commenter le nouveau *Règlement de zonage* dans les prochaines consultations publiques, directement sur la page de la plateforme Participons Ottawa ou dans notre boîte de réception de projets (NouveauZonage@ottawa.ca).

Question :	Dans le quartier 5, combien de projets d'aménagement d'immeubles a-t-on prévus à l'heure actuelle dans la phase de la préconsultation du processus de planification et combien de ces projets pourraient être touchés par les changements qu'on propose d'apporter à la version provisoire du *Règlement de zonage*?
Réponse :	Compte tenu du processus laborieux à réaliser dans la rédaction de la version provisoire du *Règlement de zonage* et du temps qu'il faille compter pour les travaux d'élaboration, nous sommes en train d'y intégrer des clauses sur les droits acquis pour nous assurer que les règles actuelles continuent de s'appliquer, afin de prévenir les changements brusques qui pourraient nuire à la réalisation des projets en cours. À l'heure actuelle, on ne connaît pas le nombre exact de projets prévus dans la phase de la préconsultation. Toutefois, le personnel est en train de revoir ces projets pour s'assurer que l'on respecte le Plan officiel. Puisque le *Règlement de zonage* est pensé pour tenir compte du Plan officiel, on s'attend à ce qu'il n'y ait pas d'obstacles majeurs pour les demandes déjà en cours de traitement ou en milieu de traitement. Idéalement, ces demandes seront traitées avant qu'on mette en œuvre le nouveau *Règlement de zonage*. Jusqu'à maintenant, on n'a pas recensé de problèmes qui susciteraient des inquiétudes à propos de l'impact du nouveau *Règlement de zonage* sur les demandes en cours. Bien qu'on ne puisse pas affirmer absolument que ce soit évident pour toutes les demandes, chaque cas sera évalué individuellement. Pour les demandes qui se situent au milieu du processus de traitement, on mènera un examen lorsqu'on préparera la mise en œuvre du nouveau *Règlement de zonage.* L'article 109 du nouveau *Règlement de zonage* prévoit une transition pour les demandes de permis de construire ou pour les demandes déposées dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, par exemple pour les demandes portant sur les dérogations mineures et les modifications du zonage et qui ont été jugées complètes. Ces dispositions devraient dans certains cas permettre d'envisager d'approuver les demandes en vertu des anciennes règles, pour éviter que les demandeurs soient pris de court.

Question :	Souhaitez-vous étendre les types d'aménagements autorisés pour les activités diversifiées sur le domaine agricole? On pourrait faire valoir qu'un établissement pour les mariages pourrait aussi servir d'activité agrotouristique. Or, je ne crois pas que l'agrotourisme soit actuellement reconnu comme activité diversifiée admissible dans les exploitations agricoles. Pourriez-vous vous pencher sur la possibilité d'étendre ces aménagements autorisés?
Réponse :	Il s'agit certainement d'un problème que nous pourrons réexaminer. À l'heure actuelle, les dispositions de la version provisoire du Règlement s'inscrivent essentiellement dans la continuité des règlements d'application existants, et on a apporté certaines améliorations pour que le texte soit plus facile à lire. Nous avons noté des questions et des commentaires comparables dans le dossier du récent Sommet rural, ce qui veut dire qu'il s'agit d'un motif d'inquiétude récurrent. C'est donc une question que l'on peut absolument revoir et étudier plus attentivement.

Question :	J'ai deux questions. Premièrement, pour ce qui est du rapport sur les systèmes de stockage de l'énergie dans les batteries dont vous avez parlé, y a-t-il moyen d'ajouter cette question dans une liste de notifications pour les cas dans lesquels ce rapport est publié ou déposé? Je suppose que ce rapport sera présenté au Comité de l'agriculture et des affaires rurales. Pourriez-vous nous envoyer un préavis sur la publication de ce rapport? Deuxièmement, cette première version provisoire du *Règlement de zonage* fait état des systèmes de stockage de l'énergie dans les batteries. Or, je n'ai rien vu à propos des panneaux solaires ou des éoliennes. Avec la publication prochaine de la deuxième demande de propositions de la Société indépendante d'exploitation du réseau d'électricité (SIERE), qui permettra aux entreprises, d'après ce que je crois savoir, de déposer des propositions pour des projets portant sur des panneaux solaires et des éoliennes, a-t-on prévu un délai pour l'élaboration du *Règlement de zonage* en ce qui concerne ces sources d'énergie renouvelable?

Réponse :	Pour ce qui est de l'énergie renouvelable, il faut préciser que le prochain rapport porte essentiellement sur les systèmes de stockage de l'énergie dans les batteries. Il a été question des mises à jour à apporter à une date ultérieure pour que le texte concorde avec les modifications apportées par le gouvernement provincial. Or, la situation continue d'évoluer. Malheureusement, nous ne pouvons pas apporter pour l'instant de réponses définitives à cette question. Pour vous tenir au courant de ce rapport, qui devrait normalement être déposé à l'automne, nous publierons un avis dans les ordres du jour des réunions du CAAR et du Comité de planification. Nous vous conseillons également de communiquer avec Clarke Kelly, conseiller municipal, qui recevra les avis sur cette question et qui est bien informé. En outre, si vous vous inscrivez au compte rendu par courriel sur le site Web de la Ville, nous vous ferons parvenir les avis sur les ordres du jour des réunions des comités et nous vous tiendrons au courant de la question. Les parties intéressées peuvent également s'inscrire pour nous adresser leurs commentaires lorsque ces rapports seront rendus publics.

Quartier 20 (Osgoode)

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Morcellements	▪ On demande des précisions sur les exigences à respecter dans le morcellement des propriétés appartenant à la zone agricole et on souhaite confirmer qu'on ne propose pas d'apporter de changements.
Aménagements industriels	▪ On demande des précisions sur l'extension potentielle des aménagements industriels aux zones résidentielles.
Surzone des agrégats miniers	▪ On demande des précisions sur la fonction et la localisation de la surzone des agrégats miniers.

Questions et réponses du personnel

Question :	En ce qui concerne la zone des agrégats, dont vous avez parlé à plusieurs reprises, je suis curieux de savoir si cette zone permettra à une entreprise spécialisée dans les agrégats de s'installer dans ce secteur. Aussi, est-ce que cette zone viendra faciliter l'installation d'une nouvelle entreprise d'agrégats ou rendra-t-elle cette tâche plus difficile?
Question :	Je crois savoir qu'il n'y a pas de changements dans les infrastructures ni dans le secteur compris entre le chemin 9th Line et le nord de la rue Victoria. Pourriez-vous le confirmer?

Réponse :	En comparant l'ancienne carte et la nouvelle carte, le personnel de la Ville peut confirmer qu'il n'y a pas de changements dans les infrastructures ni dans le secteur compris entre le chemin 9th Line et le nord de la rue Victoria. Pour ce qui est de la carte de zonage interactive, les zébrures représentées dans la carte de zonage de la première version provisoire du Règlement jouent le même rôle que le grisé de la carte de l'ancien *Règlement de zonage* (nº 2008-250). La zone RU reste en sous-zone, mais est annulée et remplacée par les zébrures, comme dans l'ancienne carte en grisé. En outre, il y a une zone tampon de 150 à 200 mètres en périphérie, ce dont fait état le Règlement municipal; cette zone n'était toutefois pas représentée dans les cartes. Pour une explication plus détaillée des incidences, il est recommandé de faire un suivi par courriel.

Question :	À l'heure actuelle, est-il vrai qu'il n'est pas possible de morceler un lot sur une propriété de la zone AG2 ou que le seul moyen de le faire consiste à attribuer la zone RU à notre propriété ou d'attendre le prochain Plan officiel?
Réponse :	Il existe un seuil important à franchir dans l'approbation du morcellement des lots dans cette région. Le caractère utilitaire des terres agricoles dépend essentiellement du maintien des parcelles vastes pour les besoins de l'agriculture. Si vous avez des demandes précises de renseignements à nous adresser à propos du lotissement ou du rezonage des terrains, il serait préférable de consulter un agent de renseignements sur l'aménagement ou l'équipe chargée de l'examen des projets d'aménagement, puisqu'ils sont responsables des lignes de conduite à donner sur les changements qu'il est possible d'apporter à votre terrain. Il s'agit essentiellement de surveiller les changements systémiques, et on ne s'attend pas à des transformations substantielles dans les opérations actuelles des propriétés appartenant à la zone AG2.

Comment:	Selon l'une des questions qui nous sont souvent posées, et qui sont traitées dans l'exposé, on s'inquiète de savoir si l'examen du *Règlement de zonage* donnera lieu à un zonage différent pour les propriétés. Il est important que les résidents sachent que ce n'est pas le cas. Le zonage actuel de leurs propriétés sera généralement préservé. Lorsqu'on entend parler d'un nouveau *Règlement de zonage*, on s'inquiète souvent des changements qui pourraient être apportés aux propriétés. Nous tenons à rassurer tous les résidents en leur disant qu'il n'y aura pas de changements majeurs dans le zonage actuel de leurs propriétés.
Réponse :	Le personnel de la Ville peut confirmer qu'il n'y aura pas de changements majeurs dans les propriétés existantes des zones rurales. Il se peut que dans la deuxième version provisoire du *Règlement de zonage*, il y ait une mutation ou une fusion de quelques sous-zones dans le cadre d'un travail d'épuration administrative. Or, ce travail ne se déroulera que lorsqu'on se sera assuré que les zones continuent de fonctionner comme prévu. Il s'agit essentiellement d'une mise au point administrative, plutôt que d'une modification de fond.

Question :	Je me demandais s'il y aura des changements en ce qui concerne l'aménagement des infrastructures comme les sous-stations d'hydroélectricité, les infrastructures de stockage de l'énergie dans les batteries et les installations comparables.
Question :	Savez-vous si on étendra les zones industrielles à un plus grand nombre de zones résidentielles rurales?

Réponse :	En ce qui concerne les services publics comme l'hydroélectricité, ces infrastructures ne sont pas régies par le *Règlement de zonage*. S'il faut aménager d'autres sous-stations d'hydroélectricité, on les installe sans égard aux mises à jour apportées au *Règlement de zonage*, et si généralement il faut aménager d'autres lignes de transport ou réaliser des travaux de modernisation pour viabiliser les nouveaux aménagements, on les mettra en œuvre indépendamment du règlement municipal. On présentera au Comité de l'agriculture et des affaires rurales des rapports sur les règlements d'application pour les systèmes de stockage de l'énergie dans les batteries et les systèmes de production de l'énergie renouvelable. Ces rapports correspondront aux demandes de propositions du gouvernement provincial pour d'autres projets de production de mégawatts. Il s'agit d'un processus qui se déroule en deux étapes : les proposants doivent obtenir les décisions de la municipalité pour ces projets, et nous mettrons à jour le *Règlement de zonage* et le Plan officiel pour réglementer ces installations. Nous vous invitons à prendre connaissance de ces mises à jour, qui seront publiées cet automne. Une grande partie du zonage est déterminée par le Plan officiel, et malgré l'offre substantielle de terrains industriels dans la zone rurale, il n'y a pas de plans d'expansion à l'heure actuelle. Toutefois, les propriétaires fonciers peuvent toujours demander de modifier le zonage s'ils constatent que certains terrains ouvrent des perspectives commerciales. Nous examinerons chaque demande selon son bien-fondé propre. À l'heure actuelle, il n'y a pas d'autres projets connus d'expansion industrielle dans la zone rurale, au-delà de ceux qui sont représentés dans les cartes de zonage.

Question :	Une politique du Plan officiel décrit dans leurs grandes lignes les conditions à respecter pour le morcellement des propriétés rurales. À ma connaissance, on ne peut créer qu'un lot en vertu de ces conditions. Je ne crois pas qu'on ait apporté des changements à cette politique. Est-ce exact?
Réponse :	Pour le domaine agricole et les terres agricoles, il faudrait remembrer les exploitations agricoles. On pourrait ensuite se pencher sur la deuxième habitation, souvent appelée « excédentaire ». Ce processus est essentiellement un sous-produit du remembrement initial des exploitations agricoles.

Quartier 21 (Rideau-Jock)

Commentaires exprimés

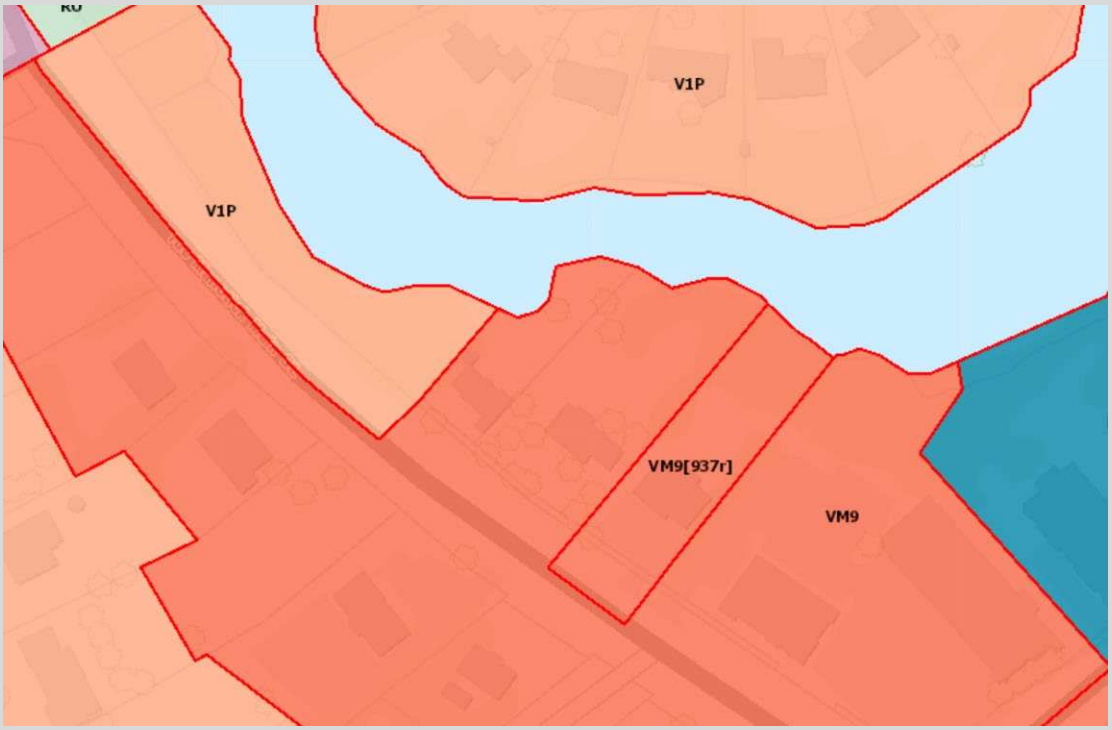
Thèmes	Ce que nous avons entendu
Villages	▪ On insiste sur la nécessité de protéger le patrimoine et le caractère des villages ruraux. ▪ On demande des précisions sur la nature des aménagements résidentiels autorisés dans la zone d'utilisations polyvalentes de village.
Zones agricoles	▪ On demande de confirmer que l'on continuera de protéger les terres agricoles dans le nouveau *Règlement de zonage*. ▪ On demande des précisions sur la marche à suivre pour obtenir une exception rurale, surtout pour les terres agricoles.
Transport et stationnement	▪ On demande des précisions sur l'interaction des plans directeurs qui réglementent la croissance et le transport. ▪ On se demande si les désignations du zonage tiennent compte de la gestion de la circulation.

Questions et réponses du personnel

Question :	Je suis propriétaire d'une parcelle de terrain inoccupée dans le Quartier 21, non loin de la Sortie 49, et je prévois d'y réaliser un projet de construction. Selon les plans de zonage actuels, ce secteur appartient à la zone 3. Je crois savoir qu'il a été question d'apporter éventuellement des changements au zonage de la Sortie 49, et que ces changements pourraient consister à aménager une entreprise d'envergure. Si ces changements sont mis en œuvre, il pourrait avoir d'énormes incidences sur l'aménagement des environs, l'attractivité économique et les opérations industrielles. Je souhaite en particulier savoir comment il a été tenu compte de ces changements potentiels dans votre planification actuelle. Je m'intéresse en particulier à la Sortie 49, soit surtout la sortie de l'autoroute 416 (North

	Gower), dans le secteur où on a approuvé il y a plusieurs années une demande pour la construction d'un entrepôt. Je suis également propriétaire d'un bien dans la zone AG3 sur la rive du ruisseau Stevens, du côté est de l'autoroute. Je me demande si on envisage de tenir compte de ce secteur dans le zonage résidentiel.
Réponse :	Au moment où la demande portant sur ces travaux d'aménagement a été déposée, on aurait mené une consultation publique pour tenir compte de ses incidences. Ce projet d'aménagement générera un achalandage automobile dans cette sortie; toutefois, votre propriété se trouve de l'autre côté de l'autoroute, à 1 kilomètre environ, ce qui devrait normalement minorer l'impact de ce projet sur vous. Dans le Plan officiel (PO), on désigne comme zones agricoles les terrains les plus fertiles, en les réservant à l'agriculture. Comme nous l'avons mentionné, la politique du gouvernement provincial oblige les municipalités à recenser et à préserver ces terrains fertiles pour les besoins de l'agriculture afin d'assurer la production soutenue des aliments. Le gouvernement provincial fait vigoureusement valoir ces politiques dans la Déclaration provinciale sur la planification, et le Plan officiel doit les respecter. C'est pourquoi on impose, dans le Plan officiel, des limites strictes pour les activités admissibles dans les zones AG. Ces restrictions sont voulues et tiennent compte de la grande fertilité de ces terrains et de leur réservation prévue pour les activités agricoles.

Question :	Y a-t-il des changements majeurs que nous devrions connaître?
Réponse :	Le personnel de la Ville mènera des examens périodiques pour transposer dans le *Règlement de zonage* les dispositions qui sont en vigueur à l'heure actuelle. Les plans des villages ne sont pas modifiés, et les zones existantes dans le *Règlement de zonage* (nº 2008-250) seront transposées dans le nouveau *Règlement de zonage*. La plupart des changements ont un caractère administratif et organisationnel et visent à préciser et à rendre plus concises les dispositions du Règlement. Il se peut qu'on mette à jour certains codes, comme ceux des espaces verts, afin de remplacer une zone d'espaces verts pour cadrer avec les désignations du Plan officiel (PO). Le personnel a créé de nouvelles appellations qui correspondent aux désignations du PO, en s'assurant de tenir fidèlement compte des dispositions de zonage existantes.

Question :	Pourriez-vous préciser la situation à propos de la désignation des villages par la Banque Royale? Trois propriétés appartenant à la zone VM9 sont situées en deçà des zones V1P, dans lesquelles les maisons de plain-pied plus modestes sont remplacées par de nouveaux appartements de petite superficie. On a initialement rezoné le secteur, qu'il a toutefois fallu rezoner en raison d'un oubli qui portait sur le zonage commercial. Est-ce que ce secteur restera polyvalent? En outre, j'ai remarqué que trois habitations de ce secteur ont été vendues. Se peut-il que l'on construise un autre appartement à cet endroit? Si on devait démolir un bâtiment de la zone VM9 située en deçà de la zone V1P, pourrait-on construire, pour le remplacer, un immeuble d'appartements plus modeste? Je m'inquiète de l'achalandage automobile dans ce cas et je me demandais si on peut zoner le terrain existant pour lui donner une vocation strictement résidentielle. 

Réponse :	La zone V1 correspond à une zone résidentielle de village de densité 1, ce qui ne permet généralement pas d'autoriser un aménagement commercial. Dans l'annexe A du Plan secondaire du village de Manotick, ces propriétés portent la désignation de cœur des villages et font partie du secteur pittoresque de la rue Main dans l'Annexe B du Plan secondaire. Le zonage d'utilisations polyvalentes de village tient compte de cette désignation. Le secteur pittoresque de la rue Main n'autorise généralement pas les aménagements exclusivement résidentiels; toutefois, dans le Plan secondaire du village de Manotick il existe une politique sectorielle qui permet de réaliser des aménagements exclusivement résidentiels et de prévoir des places de stationnement dans les cours avant du 5497, du 5495 et du 5491 de la rue Manotick Main.

Question :	J'ai une propriété sur le chemin Second Line et j'habite sur un terrain de la zone AG. Il existe une exception dans ce secteur pour les aménagements commerciaux. Pourriez-vous expliquer les rouages du processus des exceptions, surtout pour les terrains de la zone AG?
Réponse :	Le Plan officiel fait état des politiques et des critères pour les activités dans les secteurs de la zone AG. On peut autoriser des exceptions dans certains cas en apportant une modification au *Règlement de zonage*. Pour obtenir une exception, vous devez demander cette modification, qui sera évaluée d'après les critères du PO. Si la modification est acceptée, on recommandera de l'approuver et on la présentera au Conseil municipal, pour ensuite tenir une consultation publique. Dans la désignation de la zone des ressources agricoles du PO, tous les nouveaux aménagements doivent se rapporter à l'agriculture et respecter les critères spécifiques. Pour de plus amples renseignements, vous pouvez communiquer avec un agent de renseignements sur l'aménagement (DemandeDIO@ottawa.ca) ou adresser vos demandes de renseignements dans la boîte de réception générale (NouveauZonage@ottawa.ca).

Question :	Pouvez-vous expliquer comment il a été tenu compte du transport, de l'achalandage automobile et du stationnement dans le nouveau *Règlement de zonage*? Les Plans directeurs se correspondent-ils?

Réponse :	Le nouveau *Règlement de zonage* sert à mettre en œuvre les désignations et les politiques du Plan officiel (PO), qui constitue un outil essentiel à cette fin. En ce qui concerne le stationnement, même si le nouveau *Règlement de zonage* ne s'applique pas aux routes, la réglementation du zonage peut avoir une incidence sur le nombre de places de stationnement disponibles dans les projets d'aménagement. Ces dispositions se trouvent dans la partie 6 du nouveau *Règlement de zonage*. Dans les pièces justificatives, dont fait partie le Plan directeur des transports, on évalue la demande de transport sur tout le territoire de la Ville et on établit des priorités et des plans pour répondre aux besoins en transport liés à la croissance. Nous mettons actuellement à jour le Plan directeur des transports pour donner suite au PO, en y intégrant les projections de croissance et les modèles de navettage. Puisque la population et le nombre de logements augmentent, le plan prévoit la demande en transport et fait état des travaux nécessaires de réfection des routes. Nous menons une enquête origine-destination pour analyser les modèles de déplacements sur le territoire de la Ville, ce qui viendra éclairer le Plan directeur des transports. Le stationnement est aujourd'hui un enjeu majeur dans les villages, dans lesquels les options limitées de transport obligent les résidents à s'en remettre à leurs voitures particulières. Les récents lotissements ont mis en lumière les secteurs problématiques dans les aménagements destinés à tenir compte du nombre de voitures dans les villages. Les discussions tenues avec l'équipe de la Direction de l'examen des projets d'aménagement ont permis de cerner différents facteurs qui expliquent les difficultés de stationnement dans les nouveaux projets d'aménagement des villages, dont certains font l'objet du nouveau *Règlement de zonage*. Le nombre obligatoire de places de stationnement, la largeur des lots, les marges de retrait des garages par rapport à la rue et la superficie des garages, que l'on peut gérer grâce au zonage, font partie des problèmes à résoudre. La conception des lotissements, la configuration des emprises, les secteurs polyvalents (places de stationnement sur rue pour les visiteurs) et la compaction des lots font partie des autres facteurs qui compliquent la situation.

	Nous mettons tout en œuvre pour corriger ces problèmes dans les dispositions du zonage, en consultant continuellement nos collègues de la Direction de l'examen des projets d'aménagement pour résoudre les difficultés qui surgissent pendant l'approbation des demandes de lotissement. Ces difficultés font parfois l'objet d'appels ou de décisions du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT). Le prochain rapport à publier en mars nous donnera l'occasion de mettre en lumière ces difficultés, qui s'étendent à la fois aux problèmes de zonage et à d'autres difficultés assimilées. Les secteurs d'aménagement compacts offrant des options de transport limitées obligent à faire appel aux voitures particulières, ce qui complique encore la situation.

Question :	Comment allez-vous préserver le caractère et le patrimoine de notre village?
Réponse :	Votre village regroupe des ressources patrimoniales désignées, qui sont indépendantes du *Règlement de zonage*. Il existe un vaste contrôle esthétique pour ces ressources patrimoniales protégées, et tous les changements proposés doivent être soumis à un processus de délivrance de permis patrimoniaux. On peut déléguer au personnel les changements mineurs; toutefois, les transformations importantes des édifices patrimoniaux doivent être approuvées par le Conseil municipal. Ces mesures de protection continuent de produire leurs effets, en maintenant le statu quo sans apporter de changements pour les villages. La *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* permet aujourd'hui de mieux protéger qu'avant les ressources désignées, puisqu'elle prévoit un examen circonstancié de l'esthétique et un contrôle rigoureux. Alors que le *Règlement de zonage* permet de renforcer les marges de retrait de la zone, toutes les dérogations doivent faire l'objet d'une modification du *Règlement de zonage*. Le personnel de la Direction de la planification du patrimoine et de la Direction de l'examen des projets d'aménagement collaborent aux approbations portant sur les changements que l'on propose d'apporter aux ressources patrimoniales.

Question :	Pourriez-vous confirmer que le domaine agricole de prédilection sera protégé et que cette protection ne changera pas dans le nouveau *Règlement de zonage*?
Réponse :	Les mesures de protection prévues pour le domaine agricole ne changeront pas, puisque nous devons mettre en œuvre les directives exposées dans la Déclaration provinciale sur la planification et dans le Plan officiel. Comme le précise la section 9.1 du Plan officiel, ces mesures de protection permettent de s'assurer que le domaine agricole de prédilection est préservé pour la vocation à laquelle il est destiné, ce qui empêche de réaliser les travaux d'aménagement non autorisés ou d'apporter des changements qui en fragiliseraient la valeur agricole. Cette volonté de sauvegarde du domaine agricole est cruciale pour préserver l'intégrité et la durabilité de nos zones rurales.

Question :	La redésignation du zonage tiendra-t-elle compte de l'achalandage automobile?
Réponse :	Le Plan officiel (PO) définit les politiques-cadres que le *Règlement de zonage* doit mettre en œuvre. Si le zonage même ne porte pas directement sur les incidences liées à l'achalandage automobile, il permet d'appliquer ces politiques-cadres. Le Plan directeur des transports (PDT) porte sur les incidences, sur l'achalandage automobile, de la croissance et du développement, ce qui permet de s'assurer que les infrastructures nécessaires sont en place pour favoriser la croissance prévue de la Ville. Ce plan illustre les fonctions intimement liées du PO, du PDT et du nouveau *Règlement de zonage*. Dans le contexte des demandes d'aménagement, un urbaniste chargé d'examiner les projets d'aménagement tiendrait compte des incidences sur l'achalandage automobile si le zonage d'une propriété devait changer et s'il s'agissait d'aménager une nouvelle vocation. Or, pour le nouveau *Règlement de zonage*, le zonage dans les villages ne change pas, puisque les plans secondaires n'ont pas été transformés.

Rapport sur « Ce que nous avons entendu » – Quartiers 3 et 24 Séance d'information virtuelle

Dans le cadre de la consultation qui a porté sur la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, une séance d'information virtuelle propre aux quartiers 3 et 24 a eu lieu le 10 septembre 2024, de 18 h 30 à 20 h. Dans cette séance, nous avons donné une vue d'ensemble des notions essentielles relatives à chaque quartier. Cette séance d'information a permis de présenter :

- une vue d'ensemble du projet et la consultation publique portant sur la première version provisoire;
- les grandes orientations extraites du nouveau Plan officiel de la Ville;
- l'abécédaire de l'aménagement et ce en quoi consiste un règlement de zonage;
- une vue d'ensemble des nouvelles zones de quartier;
- un tour d'horizon des nouvelles zones polyvalentes;
- un exposé propre aux quartiers;
- une période de questions portant sur ces deux quartiers.

Le présent rapport donne une vue d'ensemble des commentaires exprimés par les participants pendant cette séance d'information virtuelle. Ce rapport comprend un index des sujets, un aperçu de chacun de ces sujets et la synthèse des questions structurées selon le thème et les réponses du personnel.

Index

	Titre	Page
1	**Quartier 3 (Barrhaven Ouest) – David Hill, conseiller municipal**	**2**
	Synthèse des commentaires exprimés ……	2
	Synthèse des questions et réponses du personnel ……	2
2	**Quartier 24 (Barrhaven-Est) – Wilson Lo, conseiller municipal**	**5**
	Synthèse des questions et réponses du personnel ……..……	5

Quartier 3 (Barrhaven-Ouest)

Commentaires exprimés

Thème	Ce que nous avons entendu
Stationnement	▪ On s'inquiète des places de stationnement perdues dans ce secteur résidentiel parce qu'on a supprimé le nombre minimum de places de stationnement et que la demande de places de stationnement sur rue a augmenté.
Couloirs mineurs	▪ On demande des précisions sur les critères appliqués dans l'attribution des couloirs mineurs, surtout dans les contextes de banlieue.
Consultation publique	▪ On demande des précisions sur le plan de consultation portant sur le nouveau *Règlement de zonage*, de même que sur les prochains mécanismes de compte rendu.

Questions et réponses du personnel

Question :	Je crois savoir qu'il faut accroître la densité, et c'est pourquoi il faut aménager de nouveaux logements dans Barrhaven. Toutefois, dans la plupart de ces nouveaux projets d'aménagement, il n'y a de places que pour stationner un véhicule, ce qui n'est pas du tout logique puisque dans bien des cas, des parents et des adolescents vivent dans ces logements et que dans certains cas, ces habitations abritent une troisième génération. En réalité, il y a deux ou trois voitures dans ces habitations; or, l'entrée de cour n'est prévue que pour une voiture. Il faut tâcher de se stationner dans cette entrée de cour, ce qui n'est pas le seul problème. Durant l'hiver, les chasse-neige ne peuvent pas se déplacer en toute sécurité. Que feront les pompiers? Et les ambulanciers? Je ne comprends pas comment vous pouvez continuer de planifier en fonction d'un seul véhicule par habitation.

Réponse :	Le *Règlement de zonage* prévoit des autorisations et des possibilités d'aménagement. En outre, le récent projet de loi 23 du gouvernement provincial autorise l'aménagement de trois logements de plein droit sur les lots résidentiels viabilisés grâce aux réseaux municipaux d'aqueduc et d'égouts. Or, rien ne garantit que les propriétaires fonciers aménageront ainsi leurs propriétés. En ce qui concerne les nouveaux projets d'aménagement réalisés sur tout le territoire de la Ville, les constructeurs font leurs propres calculs internes et décident de la superficie des terrains des sites à consacrer à la construction de logements et de la superficie à consacrer au stationnement. Le nouveau *Règlement de zonage* ne prévoit pas une seule place de stationnement par habitation pour les voitures. Le nombre de places de stationnement sur un site est essentiellement calculé d'après les conditions physiques de la propriété et l'analyse du marché par le constructeur.

Question :	Je me demande quels critères on a appliqués pour désigner le chemin Greenbank comme couloir mineur et pourquoi d'autres rues comme la promenade Strandherd et l'avenue Woodroffe n'en font pas partie?
Réponse :	Les couloirs mineurs ont été attribués et définis dans le Plan officiel, et le *Règlement de zonage* est destiné à mettre en œuvre cette désignation afin de permettre de créer ou de faire évoluer les quartiers du quart d'heure. Il se peut que des désignations soient fondées sur la concentration des aménagements commerciaux existants dans une rue ou comme aménagements fonciers aspirationnels dans les rues qui permettraient de le faire éventuellement. Ces décisions ont été prises d'après différentes considérations, dont le niveau de service des transports en commun et le tissu des lots existants. Selon l'un des critères adoptés pour créer des couloirs mineurs qui fonctionnent bien, on aménage les lots qui donnent sur la rue désignée en s'assurant que la ligne de lot de la propriété jouxte l'emprise. Essentiellement dans le transect du secteur urbain, il est parfois difficile d'y arriver en raison du modèle de l'aménagement des banlieues des dernières dizaines d'années. Dans de nombreux lotissements, des habitations sont adossées à des artères, qui sont candidates à la désignation de couloir mineur. Toutefois, l'orientation des lots voisins n'est pas compatible avec cette désignation.

Question :	Dans le compte rendu de situation de septembre sur le nouveau *Règlement de zonage* (information distribuée auparavant), on fait état de la demande déposée par des promoteurs immobiliers pour inviter le personnel de la Ville à se pencher sur la possibilité d'augmenter les hauteurs maximums des bâtiments dans les zones de quartier N1 et N2 : la hauteur actuelle de 8,5 mètres, qui correspond à deux étages et dont fait état la version actuelle provisoire du Règlement, pourrait éventuellement passer à 11 mètres, selon trois scénarios. Pourquoi a-t-on déjà soumis cette demande au Comité de la planification et du logement et pourquoi n'en a-t-il jamais été question dans les discussions en cours sur cette version provisoire du Règlement? Y a-t-il un autre courant de discussions qui se déroule avec d'autres groupes comme des promoteurs, distinctement de ces consultations publiques?
Réponse :	L'objectif de l'information distribuée auparavant (IDA) dont il est question dans l'ordre du jour de la réunion du 11 septembre du Comité de la planification et du logement consiste à réunir les commentaires et les thèmes des séances de consultation publique de l'été 2024 et à soumettre cette information au Conseil municipal pour qu'il soit au courant en prévision de la publication de la deuxième version provisoire du Règlement en mars 2025. L'IDA fait état des options potentielles envisagées sur plusieurs thèmes dont il a été question dans le déroulement des consultations. Aucune décision n'a encore été prise sur ces options. Hormis les ateliers virtuels qui se sont déroulés durant tout l'été, le personnel de la Ville consulte différents intervenants. Il tient à intervalles réguliers des réunions conjointes avec la Fédération des associations civiques d'Ottawa (FACO) et la Greater Ottawa Home Builders Association (GOHBA), de sorte que les représentants de ces deux organisations sont au courant des commentaires sur les grands enjeux.

Quartier 24 (Barrhaven-Est)

Questions et réponses du personnel

Question :	Pourquoi la Ville continue-t-elle d'insister sur les plans angulaires comme mesures de transition de la hauteur pour réglementer l'esthétique et le caractère des aménagements dans les quartiers? Au-delà d'un podium de trois étages, on ne peut pas voir le reste de l'immeuble de toute manière. Il s'agit d'un vieux concept de planification qui est restrictif pour l'aménagement, et nous devons nous consacrer à construire le plus grand nombre de logements possibles pour affronter la crise du logement.
Réponse :	Le Plan officiel prévoit effectivement des lignes de conduite pour préserver le caractère des quartiers, surtout l'intérieur de ces quartiers. De ce point de vue, le caractère désigne la superficie générale de l'immeuble sur un lot, mais non la densité ni le nombre de logements dans un immeuble. Grâce aux nouvelles zones de quartier, on augmente les densités autorisées tout en préservant la superficie générale autorisée pour les bâtiments dans le zonage actuel. Dans la surzone des quartiers évolutifs non loin des carrefours et des couloirs, on autorise même des densités supérieures dans les immeubles plus vastes afin de promouvoir les transports en commun et de créer des quartiers du quart d'heure. Le personnel de la Ville se penche actuellement sur les stratégies et les politiques à adopter pour la transition de la hauteur entre les immeubles de plus grande hauteur et les quartiers voisins.

Question :	J'ai une question à propos des marges de retrait de substitution. J'apprécie qu'on ait adopté pour objectif de préserver les arbres. Nous avons des arbres matures vraiment majestueux, que nous souhaitons vivement préserver pendant encore des décennies. Mais qu'en est-il si l'un de mes voisins a un arbre mature qu'il veut protéger, mais qu'on attribue à son projet d'aménagement ordinaire ou intercalaire des marges de retrait de substitution qui rapprochent sa propriété de notre clôture? A-t-on prévu des mesures pour protéger les arbres matures des voisins de sorte qu'on n'aurait peut-être pas à autoriser les marges de retrait qui nuiraient aux rues voisines? Ces marges auraient en quelque sorte pour effet de contredire l'objectif de la préservation des arbres. Si j'en parle, c'est parce que j'ai constaté les inconvénients de certains projets intercalaires qui finissent par blesser les zones racinaires des arbres sur les lots voisins. Les arbres finissent par tomber malades et meurent. Il s'agit d'une conséquence dont on ne veut pas. Je me demandais si vous ne pourriez pas nous donner quelques explications.
Réponse :	Ce n'est certes pas l'intention que nous avions en adoptant les dispositions relatives aux marges de retrait. Le personnel de la Ville discutera de la question avec ses homologues des Services forestiers afin de corriger ce problème dans le nouveau *Règlement de zonage*.

Question :	Le paysage urbain relève-t-il du nouveau *Règlement de zonage*? Les avancées de trottoir, en plus d'améliorer la sécurité des piétons, apportent l'espace nécessaire pour le mobilier urbain, la plantation des arbres et l'agrandissement du couvert forestier, ce qui peut valoriser l'environnement urbain. Pourquoi n'en fait-on pas une priorité absolue dans la planification du paysage des banlieues?
Réponse :	Si le paysage urbain du profil routier concourt effectivement à l'habitabilité des quartiers, en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le *Règlement de zonage* ne permet pas de réglementer les aménagements qui se déroulent dans les rues. La conception des rues se déroule essentiellement dans le cadre de l'aménagement de l'ensemble de la collectivité, d'après les politiques dont font état les documents pertinents des plans secondaires et les profils standards des rues de la Ville. Lorsque l'on réfectionne les routes, on peut y apporter des améliorations, dont celles qui sont exposées ci-dessus.

Question :	Ma question porte sur les incidences de ce plan révisé de l'aménagement du territoire dans les travaux d'aménagement et dans les collectivités comme le quartier Heart's Desire, qui sont raccordées au réseau des puits et des fosses septiques.
Réponse :	On ne propose pas de modifier, dans les collectivités non viabilisées, les densités autorisées, puisque ces terrains ne sont pas prioritaires pour la densification de la ville. La deuxième version provisoire, dont l'intention consiste à reprendre le zonage existant sans y apporter de changement, comprendra une nouvelle zone pour les quartiers non viabilisés ou partiellement viabilisés.

Rapport sur « Ce que nous avons entendu » – Quartiers 4, 6 et 23 Séance d'information virtuelle

Dans le cadre de la consultation qui a porté sur la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, une séance d'information virtuelle propre aux quartiers 4, 6 et 23 a eu lieu le 11 septembre 2024, de 19 h à 20 h 30. Dans cette séance, nous avons donné une vue d'ensemble des notions essentielles relatives à chaque quartier. Cette séance d'information a permis de présenter :

- une vue d'ensemble du projet et la consultation publique portant sur la première version provisoire;
- les grandes orientations extraites du nouveau Plan officiel de la Ville;
- l'abécédaire de l'aménagement et ce en quoi consiste un règlement de zonage;
- une vue d'ensemble des nouvelles zones de quartier;
- un tour d'horizon des nouvelles zones polyvalentes;
- un exposé propre aux quartiers;
- une période de questions portant sur ces deux quartiers.

Le présent rapport donne une vue d'ensemble des commentaires exprimés par les participants pendant cette séance d'information virtuelle. Ce rapport comprend un index des sujets, un aperçu de chacun de ces sujets et la synthèse des questions structurées selon le thème et les réponses du personnel.

Index

	Titre	Page
1	**Quartier 4 (Kanata-Nord) – Cathy Curry, conseillère municipale**	**3**
	Synthèse des commentaires exprimés ……	3
	Synthèse des questions et réponses du personnel ……	4
2	**Quartier 6 (Stittsville) – Glen Gower, conseiller municipal**	**13**
	Synthèse des commentaires exprimés ……	13
	Synthèse des questions et réponses du personnel ……	14

	Titre	Page
3	**Quartier 23 (Kanata-Sud) – Allan Hubley, conseiller municipal et maire suppléant**	**23**
	Synthèse des questions et réponses du personnel …….……	23

Quartier 4 (Kanata-Nord)

Commentaires exprimés

Thème	Ce que nous avons entendu
Stationnement et transports	▪ On s'inquiète de l'élimination du nombre minimum de places de stationnement obligatoires, surtout dans les secteurs dans lesquels il n'y a pas vraiment d'autres modes de transport. ▪ On suggère de mettre en œuvre un régime d'attribution des permis de stationnement en ligne à l'intention des nouveaux résidents qui n'ont pas de places de stationnement.
Transport actif	▪ On s'inquiète de l'absence d'options dans le transport actif, dont les voies cyclables et les sentiers piétonnables.
Options pour les commerces de détail	▪ On s'inquiète de la prévalence des magasins-boutiques de cannabis et du manque de diversité dans les établissements de détail existants et projetés.
Capacité des écoles	▪ On s'inquiète de la capacité dans les écoles existantes pour les enfants qui s'installent dans les nouveaux projets d'aménagement dans ce secteur.
Densification locale	▪ On demande des précisions sur le type et le niveau potentiels d'aménagements qui pourraient se dérouler dans les quartiers du secteur.
Patrimoine	▪ On demande des précisions sur les incidences d'un éventuel district de conservation du patrimoine sur l'aménagement de ce secteur.

Options pour les parcs et les loisirs	▪ On s'inquiète du manque de parcs et d'espaces communautaires en raison des projets d'aménagement potentiels et de l'augmentation du nombre de résidents dans ce secteur.
Gestion des eaux pluviales	▪ On s'inquiète de la gestion des eaux pluviales et de l'aménagement des arbres dans le cadre des éventuels projets d'aménagement.

Questions et réponses du personnel

Question :	Selon l'une des contraintes courantes dans la collectivité, dans une bonne partie de Beaverbrook, les rues n'ont que 6,5 mètres de largeur. En raison de la densification de plein droit, si on enlève une maison unifamiliale dans laquelle pourraient habiter entre une personne et cinq personnes et en profitant au maximum de la superficie du lot, on pourrait finir par loger deux ou trois fois plus de résidents qui n'auraient nulle part où stationner leurs voitures, alors que notre quartier est très pauvre en transports en commun. Essentiellement, en éliminant le nombre minimum de places de stationnement obligatoires, on a l'impression qu'il n'y a pas de plan de transition pour dévoituriser le quartier parce que nous n'avons pas de transports en commun et que le plan pour les rues intérieures de Beaverbrook n'est pas très clair à ce sujet. La version provisoire du PDT dont nous avons pris connaissance porte essentiellement sur le chemin March du point de vue de l'aménagement du TCRA. Or, il s'agit d'un résultat projeté pour lequel on n'a toujours pas pris d'engagement. Il en va de même de la liaison entre la station Moodie et le TCRA. Il n'y a pas de concordance du point de vue de la densification potentielle, ce qui pourrait augmenter considérablement le nombre de résidents par rapport à ce que sont les impératifs réels du transport pour la collectivité.
Réponse :	Les autorisations de plein droit sont autant d'occasions de promouvoir l'aménagement. Or, elles ne garantissent pas que toutes les habitations d'un secteur seraient aménagées selon ce modèle. En outre, ce n'est pas parce qu'il n'y a pas de places de stationnement obligatoires que l'on n'aménagerait pas de places de stationnement dans les nouveaux projets d'aménagement. Si un promoteur immobilier constate qu'il peut aménager, sur une propriété, plus de logements que ce qu'il y a actuellement dans une collectivité qui n'offre pas beaucoup d'options pour différents modes de

	transport, il aménagera probablement des places de stationnement, ce qui est toujours autorisé. Le *Règlement de zonage* n'interdit pas la possibilité d'aménager des places de stationnement; il ne fait qu'exiger un nombre minimum de places. Il faut s'attendre à de nombreux projets d'aménagement dans lesquels il n'y aura aucune place de stationnement dans les secteurs urbains intérieurs dans lesquels on a mieux accès à différents modes de transport. Or, même dans ces secteurs, une certaine densification prévue sans place de stationnement se déroulera de concert avec une densification avec des places de stationnement. Dans des secteurs comme Beaverbrook, dans lesquels il n'y a pas beaucoup d'options de transport, on s'attend à ce que les constructeurs aménagent des places de stationnement s'ils décident de bâtir ces secteurs.

Question :	J'habite entre Beaverbrook et le boulevard Centrum du côté nord de la promenade Campeau, non loin du parcours de golf. Depuis que je me suis installé ici, je me fais un devoir de me déplacer à pied et à vélo chaque fois que j'en ai l'occasion. J'ai déjà parlé à Cathy Curry, conseillère municipale, pour lui dire à quel point la limite de vitesse de 60 kilomètres à l'heure est ridicule sur la promenade Campeau et qu'il est pitoyable de constater que les bandes cyclables disparaissent et réapparaissent. En outre, on est en train de construire, du côté sud de la promenade Campeau, un immeuble de grande densité, et il n'y a pas de parcs. Tous ces résidents sont donc coincés ici, le climat se dérègle, et il n'y a pas vraiment de places où aller pour ces personnes ni d'infrastructures récréatives. Nous voulons aménager des communautés saines dans lesquelles les résidents peuvent interagir. Or, si on ne construit pas ce genre de collectivité, cette volonté ne se matérialisera pas. La promenade Campeau offre la possibilité de faire partie d'un quartier du quart d'heure parce que nous sommes proches de tous les types de commerces de détail et qu'il y a une bibliothèque, un centre pour les personnes âgées et une zone de sport, entre autres. Je sais qu'il s'agit d'un problème de transport, mais je crois que le zonage devrait en tenir compte dans l'ensemble. Je veux simplement m'assurer qu'il ne s'agit pas simplement d'entasser autant de gens qu'on le peut dans un hectare. Il faut aussi se demander comment ils vivront lorsqu'ils seront installés ici. Comment vont-ils se déplacer? Que feront-ils pour sortir, prendre l'air et faire de l'exercice?

Réponse :	Il s'agit de problèmes importants, qu'on ne peut toutefois pas résoudre directement dans le nouveau *Règlement de zonage*. Généralement, les discussions sur l'esthétique des rues se déroulent au niveau de la planification des lotissements, et les décisions portant sur la localisation des nouveaux espaces destinés à l'aménagement de parcs sont prises par la Direction générale des loisirs, de la culture et des installations de la Ville. Un moyen de promouvoir l'augmentation des espaces verts dans nos collectivités grâce au nouveau *Règlement de zonage* consiste à ajouter les « parcs » parmi les aménagements autorisés dans presque toutes les zones.

Question :	Presque tous les établissements commerciaux qui sont vacants sont vite occupés par une boutique de vapotage ou un magasin de cannabis. S'inquiète-t-on de la possibilité que les établissements commerciaux des quartiers du quart d'heure ne répondent pas aux objectifs du point de vue de l'alimentation, des restaurants et des magasins de proximité et que faites-vous pour vous assurer que l'intention des quartiers du quart d'heure est respectée?
Réponse :	Dans le zonage, il n'est pas possible de réglementer le type d'établissements de détail pour les produits vendus. À l'heure actuelle, rares sont les zones polyvalentes ou les autres zones d'aménagement d'établissements commerciaux qui peuvent expliquer la prévalence de certains types d'établissements de détail comme les magasins de cannabis, dont les frais généraux sont relativement faibles par rapport aux cafés, aux restaurants ou aux supermarchés. En augmentant la superficie foncière disponible pour l'aménagement des établissements de vente au détail grâce au nouveau *Règlement de zonage*, l'intention consiste à réduire la concurrence pour les établissements de détail existants et à permettre plus facilement aux restaurants ou aux autres établissements de louer les locaux de vente au détail sur tout le territoire de la Ville.

Question :	Dans Kanata-Nord, il y aura un nombre considérable de projets de construction dans les friches industrielles, et comme vous le savez, l'aménagement de ces friches n'est soumis à aucune exigence pour ce qui est des écoles et des établissements de loisirs, entre autres. Dans Kanata-Nord et dans la zone du parc industriel de recherche, il semble que l'on construira 8 000 logements environ sans ajouter d'établissements de loisirs, de terrains de sports et d'écoles dans le cadre de cette étude. Des milliers d'enfants n'auront littéralement rien à faire, et les parents ne pourront pas les conduire dans les établissements de loisirs parce que bien entendu il n'y aura pas de places de stationnement. Je crois donc que pour la première partie de cette question, quand je l'ai adressée à l'urbaniste de la Ville, alors qu'il était question de l'aménagement du chemin March et de la promenade Terry-Fox, cette urbaniste a dit qu'elle ne consultait pas les conseils scolaires à propos des projets d'aménagement. Or, quand on réalise des projets de cette envergure, ce qui justifie en fait quelques écoles secondaires et plusieurs écoles publiques pour les enfants, quels types de discussions avez-vous avec les conseils scolaires pour vous assurer que l'on construira suffisamment d'écoles et qu'il n'y aura pas de surpeuplement en chiffres bruts?
Réponse :	Pour mettre en œuvre les nouveaux projets d'aménagement qui se dérouleront dans Kanata-Nord ou en particulier dans le Quartier économique, il faudrait essentiellement déposer une demande d'aménagement. La Ville fait aussi suivre à différents organismes, dont les conseils scolaires, les demandes d'aménagement qui lui sont adressées. Les conseils scolaires connaissent également le Plan officiel et la vision adoptée pour le Quartier économique de Kanata-Nord (QEKN) pour s'assurer d'avoir une idée des projets de croissance et de développement. Pour les conseils scolaires, il est difficile de prédire, dans la planification des nouvelles écoles, combien de logements on construira ou quand on le fera. Le Quartier économique de Kanata-Nord (QEKN) prévoit effectivement différentes vocations, et non seulement des bureaux et des logements, et les conseils scolaires peuvent volontiers participer aux activités diverses qui se déroulent dans ce quartier.

Commentaire :	Parce que nous serons inondés de résidents qui n'auront pas de places où stationner, la Ville pourrait avoir la possibilité de réaliser des revenus. Vous pourriez envisager de délivrer les permis de stationnement en ligne pour que les résidents puissent les acheter et les télécharger. Par exemple, il y a un trottoir en face de la maison de l'un de mes amis, et lorsque des connaissances lui rendent visite, elles doivent stationner en extérieur pour le dîner. Le Service d'application des règlements a donné une contravention à l'une d'elles parce qu'il s'était écoulé plus de trois heures. Les visiteurs sont aux prises avec cette difficulté quand ils viennent fêter le ramadan, le diwali ou Noël : ils stationnent dans les rues et quelqu'un appelle le Service d'application des règlements pour faire délivrer des contraventions. Vous pourriez tenir compte des milliers de personnes qui n'ont pas de places de stationnement et qui se demandent où elles vont se garer dans les rues résidentielles. Vous pourriez penser à un régime de permis de stationnement dans lequel on pourrait acheter les permis en ligne auprès de la Ville, les déposer sur le tableau de bord de la voiture et ainsi éviter que le Service d'application des règlements délivre des billets de contravention.
Réponse :	Merci de ce commentaire.

Question :	J'ai apprécié ce qui s'est dit dans l'exposé, mais c'est beaucoup trop technique pour moi quand il s'agit de comprendre les différents problèmes de zonage. Que peut faire mon voisin d'en face? Peut-il démolir son habitation et construire un immeuble de cinq étages? Que peut-il faire?
Réponse :	Dans Kanata-Nord, une zone résidentielle moyenne porterait la désignation N1, et probablement la sous-désignation N1D. D'après le zonage proposé et les politiques existantes, un lot de ce secteur permettrait d'aménager quatre logements.

Question :	Où exactement le couloir mineur CM4 sera-t-il aménagé?
Réponse :	La sous-zone de couloir mineur 4 (CM4) se trouve sur le chemin Teron, à l'intersection de la promenade Campeau et s'étend au nord jusqu'à la promenade Parkway. Plus loin au nord, l'intersection de la rue Beaverbrook et du chemin Teron appartient aussi à la zone CM4. Il y a également des créneaux de la zone CM4 sur la promenade Terry-Fox, dont le coin nord-ouest de la promenade Campeau et de la promenade Terry-Fox et l'intersection de l'avenue Kanata et de la promenade Terry-Fox.

Question :	J'ai eu de la difficulté à savoir où se trouvaient toutes les sections indiquées dans les cartes. Pourriez-vous préciser les noms des rues principales, puisque ces noms ne sont pas précisés? À cause de toutes ces couleurs, lorsqu'on regarde l'information à l'écran, j'ai constaté qu'il est très difficile de savoir où tout se déroulait dans le court délai que vous avez précisé. Il serait beaucoup plus facile d'indiquer le nom des rues sur la carte, par exemple le chemin Mars, le chemin Teron, la promenade Campeau et la promenade Terry-Fox, ce qui nous permettrait de savoir exactement où nous sommes.
Réponse :	Nous avons tenu compte de ce commentaire dans les séances de consultation en présentiel de l'automne 2024.

Question :	Voici ma question : Que souhaiteriez-vous produire comme impact sur un quartier établi existant grâce à ces propositions, dont les aménagements de plein droit, dans les cas où les aménagements paraissaient possibles alors qu'ils ne l'étaient pas auparavant dans un quartier établi ainsi que dans les projets d'aménagement des zones vertes? Je suis curieux de savoir ce que vous avez voulu représenter dans les cartes ou de connaître les scénarios dont nous pourrions être au courant pour pouvoir comprendre ce à quoi on pourrait s'attendre si nous étions dans un quartier établi.
Réponse :	L'incrémentalité est le grand principe de la croissance prévue à l'intérieur des quartiers. On achète et on vend seulement un certain nombre de lots dans une même année, et parmi les lots qui sont achetés et vendus, le nombre

	d'immeubles aménagés sur ces lots et démolis puis reconstruits est encore plus modeste. Le taux de changement tient compte des lots sur lesquels des bâtiments sont démolis et reconstruits. Dans le quartier moyen, sur tout le territoire de la Ville, on prévoit que de 10 % à 12 % des lots changeront de vocation d'ici 2046, soit d'ici la fin du Plan officiel. Kanata-Nord se situerait probablement à l'extrémité inférieure de l'échelle, et le taux de changement pourrait être inférieur à 10 %. Dans le réaménagement des quartiers inférieurs, on s'attend essentiellement à ce que des quadruplex soient construits. L'augmentation de la superficie des lots ou la possibilité, pour le promoteur, de réunir des lots attenants pourraient faire partie des variables qui mèneront à des projets d'aménagement de plus grande envergure.

Question :	J'ai une question qui porte expressément sur Beaverbrook. Il devrait y avoir en janvier une évaluation de ce district de conservation du patrimoine (DCP). C'est pourquoi les planificateurs de la conservation du patrimoine de la Ville qui n'en ont pas parlé depuis environ 10 ans ont finalement dû inscrire cette question au sommet de leur liste de priorités. Nous allons donc nous pencher sur le caractère du quartier et sur la désignation du district patrimonial plutôt que sur la désignation de bâtiment, ce qui a un impact considérable du point de vue non seulement de la préservation de certaines habitations représentatives du patrimoine, mais aussi du caractère général du quartier, ce qui veut dire que dans notre cas, les propriétés sont assez bien décalées par rapport à la route, puisqu'il s'agit de maisons unifamiliales. Il y a effectivement dans ce quartier un nombre colossal d'aménagements de densité mixte, ce qui est exceptionnel dans les banlieues. Nous avons tout fait à partir d'immeubles d'appartements de huit étages. Mais dans cette collectivité, on se posera la question pour savoir jusqu'où on est allé dans le zonage et dans la désignation du patrimoine. Il faut se demander s'il y en aura une. Il y aura certainement un conflit.
Réponse :	Pour donner des précisions, cet examen n'a pas encore été lancé, et à l'heure actuelle, il n'y a pas de politiques patrimoniales en vigueur pour le secteur de Beaverbrook. Si ce secteur est éventuellement désigné en vertu de la partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, on mènera un processus de désignation distinct, qui sort du champ d'application du *Règlement de zonage*. La mise à jour des sous-zones des secteurs résidentiels est un aspect du nouveau *Règlement de zonage* qui pourrait permettre de répondre à

	certaines inquiétudes sur la compatibilité. L'analyse des sous-zones qui a été menée jusqu'à maintenant a permis de constater que les dispositions des sous-zones A à F s'appliquent aux zones de quartier. Les sous-zones se veulent relativement descriptives des superficies des lots existants, des modèles de marges de retrait ainsi que de la séparation des bâtiments dans les quartiers.

Question :	Pour ce qui est des parcs, à l'heure actuelle dans Kanata Lakes, tout ce qu'il y a, c'est un petit établissement scolaire mal éclairé en extérieur et dont la zone de stationnement est très mal asphaltée. Si vous prévoyez de densifier ce secteur, il ne s'agira pas d'un lieu qui permettra aux résidents de se rassembler. Il nous faut un centre communautaire bien défini, qui permet d'accueillir des groupes raisonnables. Il s'agit en fait d'encourager la collectivité à interagir.
Réponse :	La création d'un nouveau parc et de nouveaux établissements récréatifs ne fait pas partie du champ d'application du nouveau *Règlement de zonage*. Le Plan directeur des infrastructures des parcs et des loisirs examine les sites où il faudra aménager de nombreux parcs et établissements pour répondre aux besoins des résidents jusqu'en 2031 et les moyens qu'on prendra pour y arriver. L'équipe du zonage communique effectivement, sur ces questions, avec la Direction générale des loisirs, de la culture et des installations. Dans l'ensemble, la Ville souhaite vraiment s'assurer qu'on aménage les installations voulues dans les secteurs dans lesquels elles sont nécessaires, en tenant compte des ressources disponibles.

Question :	Souvent, dans les quartiers de banlieue, les résidents asphaltent leur cours avant pour aménager une place de stationnement supplémentaire, et d'autres résidents appellent les Services d'application des règlements. Ces services demandent aux résidents de réaménager leurs cours avant en faisant appel à des matériaux dits « perméables » pour pouvoir absorber les eaux de pluie. Alors quand on voit une partie de ce zonage et qu'on apprend que les résidents seraient autorisés à construire trois logements sur leur lot, éventuellement une annexe résidentielle et une petite habitation ou quelque chose du genre, dans leurs cours arrière ou ailleurs, je m'interroge sur

	l'argument des eaux pluviales avancé par les Services d'application des règlements, selon lequel, comme vous le savez, même en asphaltant l'entrée de cour, on réduirait la quantité de matériaux absorbables et il y aurait une plus grande quantité d'eau qui se déverserait dans nos réseaux d'eaux pluviales, ce que nous ne pourrons peut-être pas gérer en cas de fortes pluies. Que se produira-t-il si des résidents décident d'ajouter une annexe résidentielle et de construire trois logements sur leur lot? Autrement dit, ils devront abattre des arbres mûrs. Pourquoi ne pas nous assurer qu'on ne nous empêchera pas d'atteindre notre cible pour le couvert forestier en tant que municipalité? Pourriez-vous répondre à cette question?
Réponse :	Même si le nouveau *Règlement de zonage* permettra de densifier certains secteurs, nous maintenons et augmentons les exigences du paysagement végétalisé afin de favoriser la gestion des eaux pluviales. L'article 201 de la première version provisoire comprend des dispositions selon lesquelles les taux de ruissellement après les travaux d'aménagement doivent être identiques aux niveaux relevés avant les travaux d'aménagement. L'augmentation des surfaces imperméables après l'aménagement des sites obligera à gérer les eaux pluviales sur ces sites. On pourrait installer une citerne en sous-sol ou sur un toit, selon le contexte du site et d'après les conditions existantes, par exemple s'il y a déjà des arbres. Le personnel de la Ville se concerte avec l'industrie de la promotion immobilière pour recenser les différents moyens d'emmagasiner les eaux pluviales sur les sites et pour cerner les options à adopter pour différents établissements. Il y aura aussi des dispositions destinées à créer les conditions référentielles pour la plantation des arbres en s'assurant qu'il y a suffisamment de places pour que les arbres puissent croître sans obstacle. En plus des dispositions du zonage, on continuera d'appliquer, s'il y a lieu, le *Règlement sur la protection des arbres*.

Question :	J'ai un dernier commentaire à faire sur les arbres. Les arbres du secteur de Beaverbrook ont été plantés il y a 65 ans et sont tous vulnérables aux tempêtes qui se produisent et dont l'intensité est beaucoup plus forte que lorsque ces arbres étaient en train de pousser. La viabilité des arbres en fonction des marges de retrait et de la superficie des lots proposées est l'un des facteurs qui ont surgi dans l'étude de la demande d'aménagement pour le projet de réaménagement du parcours de golf. Dans bien des cas, il n'y avait pas assez de places, du point de vue des marges de retrait, pour

	aménager autre chose qu'une haie. Donc, si on pense à augmenter le couvert forestier, il sera difficile de le faire compte tenu des grandes densités proposées et des conditions exigées pour planter des arbres sur la propriété, surtout dans la cour arrière, qui est souvent entièrement occupée par les espaces minéralisés. On sait qu'on a le choix : on peut planter un arbre ou aménager autre chose. Certes, du point de vue du couvert forestier et de la densité, il y a une concurrence. Et je pense que nous devrons trouver le point d'équilibre, faute de quoi on finira par ne plus avoir d'arbres ni de racines pour absorber l'eau. J'ai une cour latérale, mais il y a de la verdure dans cette cour. C'est ce que la plupart des résidents appellent une pelouse. J'appellerais plutôt ça un tapis, puisqu'il y a 7 centimètres d'épaisseur (3 pouces) et qu'on atteint le Bouclier canadien. Donc oui, il y a des problèmes. Merci.
Réponse :	Merci de ce commentaire.

Quartier 6 (Stittsville)

Commentaires exprimés

Thème	Ce que nous avons entendu
Stationnement	▪ On s'inquiète de l'élimination du nombre minimum de places de stationnement et de ses incidences sur les places de stationnement disponibles dans les rues. ▪ On demande de reconsidérer les dispositions de l'article 612 en ce qui concerne le stationnement des véhicules de plaisance dans les entrées de cour des résidences.
Options de logement	▪ On s'inquiète de l'aménagement d'un nombre suffisant de logements pour une population vieillissante. ▪ On se demande en quoi le nouveau *Règlement de zonage* permet d'aménager les logements intermédiaires manquants. ▪ On s'inquiète de la diminution de la largeur minimum des lots dans Stittsville et de la possibilité de morceler les lots pour les réaménager.

Quartiers du quart d'heure	▪ On demande des précisions sur la définition des quartiers du quart d'heure et on souhaite savoir comment ces quartiers seront aménagés. ▪ On pose une question sur la localisation des quartiers du quart d'heure dans le territoire de la Ville.
Transition de la hauteur	▪ On s'inquiète de la possibilité d'assurer les transitions de hauteur voulues et de l'élimination du plan angulaire de 45 degrés.
Ceinture de verdure	▪ On pose une question sur la fonction de la Ceinture de verdure et sur la possibilité d'aménager ces terrains.

Questions et réponses du personnel

Question :	En ce qui concerne l'approbation du 6310 et du 6320, chemin Hazeldean, ma question porte sur la propriété non aménagée qui se trouve tout de suite à l'ouest de ce projet d'aménagement. J'ai consulté la carte pour essayer d'avoir certains renseignements, mais la propriété semble coupée à la limite de la carte. J'ai donc deux questions à propos de cette propriété. Elle appartient actuellement à la zone AM9 H(11), ce qui veut dire qu'on autorise les bâtiments de 11 mètres de hauteur. J'ai effectivement constaté que plusieurs propriétés appartenaient à la zone MS2 H(11) dans ce secteur. Voici ma première question : La hauteur de 11 mètres continuera-t-elle de s'appliquer à cette propriété dans le prochain *Règlement de zonage*? L'autre condition actuellement imposée sur cette propriété oblige à aménager une zone tampon paysagée de 10 mètres. Y aura-t-il des droits acquis et appliquera-t-on également cette condition au nouveau *Règlement de zonage*?
Réponse :	Le quartier du quart d'heure doit regrouper différentes vocations, dont des aménagements résidentiels, commerciaux, institutionnels et récréatifs, et il est censé permettre d'avoir commodément accès aux services qui répondent aux besoins journaliers. À l'heure actuelle, les secteurs d'Ottawa ne sont pas tous des quartiers du quart d'heure. Ces quartiers évoluent généralement

	dans le temps, lorsque ces secteurs sont réaménagés et parviennent à maturité, en se dotant de différentes vocations. Dans le Plan officiel, le chemin Hazeldean porte la désignation de couloir de rues principales, qui doit, selon le plan, regrouper des aménagements résidentiels de plus grande densité, un ensemble de vocations et un niveau supérieur de services de transports en commun dans les rues par rapport aux quartiers voisins, afin d'encourager l'évolution des secteurs pour les transformer en quartiers du quart d'heure.

Question :	Pourriez-vous expliquer comment on peut tenir compte des populations vieillissantes dans le nombre projeté de logements? Par exemple, une population âgée recherche des logements différents de ceux des familles.
Réponse :	Il est parfois difficile de savoir combien il faut prévoir de logements pour tenir compte de l'augmentation de la population vieillissante. Or, les politiques du Plan officiel traitent effectivement de ce problème en nous obligeant à prévoir une diversité de choix de logements pour les résidents. Par exemple, les personnes qui vieillissent peuvent décider de réduire la superficie qu'ils habitent pour s'installer dans un logement en copropriété ou en location, ce qui leur demande moins d'entretien. L'un des objectifs du nouveau *Règlement de zonage* consiste à offrir un plus grand nombre d'occasions de construire ces types de logements, qu'il s'agisse d'aménager un bâtiment de six logements dans une zone de quartier, un bâtiment de moyenne hauteur et de sept étages dans un couloir mineur, un bâtiment de moyenne hauteur (neuf étages) dans un couloir de rues principales ou une tour d'habitation, soit un bâtiment de 10 étages ou plus. Le nouveau *Règlement de zonage* offre effectivement plus d'occasions de construire ces différents types de choix de logements. C'est ce qui serait priorisé quand il s'agit de répondre à la question portant sur la population vieillissante et sur les logements dont cette population pourrait avoir besoin. Il existe aussi de vastes autorisations pour les maisons de retraite et les établissements de soins pour bénéficiaires internes dans tout le territoire de la Ville. Dans la section Logement du Plan officiel, il existe des politiques qui prévoient de vastes autorisations pour les différents types d'habitations dont les résidents pourraient avoir besoin en vieillissant, dont une maison de retraite et les établissements de soins pour bénéficiaires internes, dans

	lesquels il y a du personnel médical pour les personnes qui vieillissent et qui ont besoin de ces compétences.

Question :	Ma question porte pour ainsi dire sur le 6310, chemin Hazeldean et sur ce type de projet d'aménagement. Les promoteurs ont parlé des quartiers du quart d'heure, et il semble qu'ils se plaisent à employer ce terme. Quel est l'aide-mémoire qu'utilise la Ville pour savoir si un secteur est un quartier du quart d'heure ou s'il peut le devenir? Si quelqu'un s'est en fait déjà rendu dans ce secteur (aux alentours du 6310, chemin Hazeldean), il est assez évident qu'il ne s'agira jamais d'un quartier du quart d'heure en raison de l'absence de transports en commun, de supermarchés convenables, d'établissements médicaux et d'écoles. Je voulais simplement savoir comment la Ville décide d'aménager des quartiers du quart d'heure pour réaliser des projets comme ceux du 6310, chemin Hazeldean.
Réponse :	Le quartier du quart d'heure doit prévoir différents aménagements résidentiels, commerciaux, institutionnels et récréatifs, entre autres, et est censé permettre aux résidents d'avoir commodément accès aux établissements qui répondent à leurs besoins journaliers. Ce ne sont pas tous les secteurs d'Ottawa qui sont actuellement des quartiers du quart d'heure. Ces quartiers évoluent généralement dans le temps et se dotent de différents aménagements lorsque les secteurs évoluent et au fur et à mesure que les travaux de réaménagement se déroulent. Dans le Plan officiel, le chemin Hazeldean porte la désignation de couloir de rues principales, qui devrait réunir, selon le plan, des aménagements résidentiels de plus grande densité, différentes vocations et un niveau supérieur de service dans les transports en commun sur rue par rapport aux quartiers voisins, afin d'encourager l'évolution des secteurs pour en faire des quartiers du quart d'heure.

Question :	Dans le calcul du nombre de logements par hectare, arrondira-t-on les chiffres à la hausse ou à la baisse? Par exemple, comment arrondira-t-on le chiffre de 4,5?
Réponse :	Selon les dispositions adoptées, les chiffres seraient arrondis au nombre entier le plus proche. Dans cet exemple précis, le chiffre serait arrondi à la baisse à 4.

Question :	J'aménage actuellement des secteurs intercalaires résidentiels. Dans Stittsville, la majorité des propriétés semblent appartenir à la zone N1E. Dans les 10 dernières années, dans le cadre de l'aménagement de Stittsville, nous avons établi que le lot moyen a en majorité 100 pieds de largeur, soit 30 mètres. Quand les terrains sont lotis, on finit par avoir des lots de 15 mètres (50 pieds). J'ai cru comprendre que dans la dernière version provisoire du Règlement, on prenait les chiffres sur les aménagements réalisés dans les quartiers et on tâchait de tout amener à un point où on n'aurait pas besoin de demander des dérogations mineures pour réaliser les aménagements auxquels on s'attendait dans ces quartiers. Or, il semble aujourd'hui que parce que la largeur proposée pour les lots est de 18 mètres (59 pieds), tous les lots de Stittsville devraient essentiellement faire l'objet de demandes de dérogations mineures pour pouvoir être morcelés en deux lots et être bâtis. Pouvez-vous me dire si l'intention consiste à toujours avoir à demander des dérogations mineures?
Réponse :	Merci de ce commentaire, dont nous tiendrons compte dans l'élaboration de la deuxième version provisoire du Règlement.

Question :	Dans le PO et dans les Lignes directrices de l'esthétique urbaine, on se sert du plan angulaire de 45 degrés, des études sur l'ombrage, des marges de retrait et de recul, de la volumétrie, des zones tampons paysagées et d'autres critères pour évaluer la situation afin de savoir si la transition se déroule correctement ou non. Le nouveau *Règlement de zonage* devrait apporter plus de précisions en conformité du Plan officiel. Pourquoi n'utilise-t-on plus le plan angulaire et pourquoi a-t-on prévu des hauteurs selon les distances prescrites sans tenir compte de la volumétrie et de l'ombre, des zones tampons, et ainsi de suite? Il semble qu'on ne fasse qu'augmenter l'ambiguïté, au lieu d'améliorer la clarté. Il s'agit d'un discours vraiment favorable aux promoteurs, sans respecter le PO d'une manière ou d'une autre.
Réponse :	Le *Règlement de zonage* permet de réglementer certains aspects liés à la transition de la hauteur, dont la localisation des bâtiments, les dispositions prévues pour les marges de retrait selon les hauteurs prescrites, ainsi que les obligations relatives au paysagement végétalisé minimum.

	Dans les couloirs dans lesquels on envisage de rehausser l'aménagement dans le Plan officiel, la profondeur du lot est un facteur déterminant clé de la capacité du site à assurer la transition de hauteur avec les secteurs de faible hauteur voisins. Les terrains des couloirs qui permettent d'aménager des immeubles de grande hauteur feront l'objet d'une structure-cadre de transition sur les sites d'après les marges de retrait graduelles des cours arrière et des cours latérales intérieures, de sorte que plus la profondeur d'un lot est grande, plus on pourra construire en hauteur puisque la distance qui séparera la tour d'une zone de faible hauteur attenante sera augmentée. Dans les cas où un projet d'aménagement permet de respecter les marges de retrait obligatoires des tours, on s'attend à ce qu'une hauteur maximum de 25 étages permette de réaliser la majorité des projets d'aménagement des immeubles de grande hauteur « ordinaires », de sorte que les modifications du Règlement de zonage pour la hauteur seront limitées aux propositions portant sur les immeubles exceptionnellement hauts. Le personnel examine actuellement différentes méthodes pour réglementer la transition de la hauteur et proposera différentes options dans le rapport sur la deuxième version provisoire du Règlement, qui devrait être publié en mars 2025.

Question :	Dans la plupart des lotissements de Stittsville construits dans les 25 dernières années, les lots sont plus modestes (de 50 à 60 pieds, soit de15 à 18 mètres), et les habitations sont plus rapprochées que dans les quartiers plus anciens, dont les lots sont plus vastes. Dans de nombreuses propriétés, les entrées de cours sont doubles; toutefois, l'article 612 de la première version provisoire du Règlement interdit le stationnement des véhicules distincts des voitures (dont les remorques utilitaires, les bateaux, les caravanes ou les remorques de tourisme) dans les entrées de cours ou dans les cours avant, ce qui oblige à stationner ces véhicules dans les cours latérales ou arrière. Or, ces secteurs sont souvent inaccessibles, et stationner ces véhicules sur le paysagement végétalisé aurait pour effet d'endommager la verdure mûre existante. Il nous faut une marge de manœuvre pour autoriser le stationnement des véhicules de plaisance dans les entrées de cours lorsqu'ils ne représentent pas de risques pour la sécurité ou qu'ils n'obstruent pas les trottoirs, surtout dans les quartiers établis dans lesquels l'accès primaire des véhicules n'est pas touché.
Réponse :	Merci de ce commentaire, dont nous tiendrons compte dans l'élaboration de la deuxième version provisoire du Règlement.

Question :	La Ville a-t-elle désigné tout son territoire pour permettre d'aménager, bientôt ou dans les prochaines années, des quartiers du quart d'heure?
Réponse :	Le quartier du quart d'heure est un concept mis en avant dans le Plan officiel pour permettre de créer des collectivités complètes. L'objectif consiste à aménager des quartiers réunissant un ensemble de vocations et permettant facilement aux résidents de répondre à leurs besoins journaliers en se déplaçant le moins possible, tout en prévoyant différentes options de transport pour que les résidents ne dépendent pas entièrement de la voiture s'ils ne le veulent pas. Ni le Plan officiel ni le *Règlement de zonage* ne désigne certains secteurs ou quartiers d'Ottawa comme des quartiers du quart d'heure. Or, le *Règlement de zonage* s'inspire du Plan officiel pour tâcher de prévoir, dans tout le territoire de la Ville, plus de quartiers dans lesquels un ensemble de vocations est autorisé non loin des lieux d'habitation, surtout grâce à la désignation du couloir mineur.

Question :	On trouve sur le territoire de la Ville, entre Kanata et le reste de la municipalité, un vaste espace vert massif. Si la Ville s'inquiète toujours de ce problème de croissance insurmontable, je n'ai entendu personne parler de ce que vous allez faire de tout cet espace vert qu'on peut franchir tous les jours, alors que rien n'y est construit, en commençant par le bas de la côte de Kanata jusqu'après Bayshore. À ma connaissance, personne n'en a parlé. Je ne crois donc pas vraiment que vous ayez des solutions de rechange comme vous le dites. Comment allez-vous conjuguer vos efforts, compte tenu de la mainmise de la CCN sur cet espace? J'ai un deuxième point lié à cette question : avez-vous réuni des données auprès d'autres grandes municipalités canadiennes? Si vous dites que nous sommes une grande ville canadienne qui connaît une croissance sans précédent, que dire des autres villes? Si elles ont déjà des espaces verts, que font-elles pour les aménager? À ma connaissance, personne n'en a parlé.
Réponse :	Le gouvernement fédéral est propriétaire des terrains de la Ceinture de verdure par l'entremise de la Commission de la capitale nationale. Ces terrains ne sont pas soumis aux Règlements municipaux ni aux règlements d'application de la Ville.

	La CCN a établi, pour la Ceinture de verdure, un plan directeur qui comprend des lignes de conduite sur l'évolution de ce site. Bien que la Ville n'ait aucun rôle à jouer dans la détermination du potentiel d'aménagement de la Ceinture de verdure, le personnel s'est penché sur de nombreuses options pour assurer la croissance prévue à l'intérieur comme à l'extérieur de la Ceinture de verdure.

Question :	En ce qui concerne les logements intermédiaires manquants, ces logements sont absolument essentiels dans cette ville, et il semble que toutes les demandes déposées dans Stittsville aujourd'hui portent sur des immeubles de grande ou de faible hauteur, sans qu'il soit question de logements intermédiaires. Que fait la Ville pour s'assurer que l'on construira effectivement les logements intermédiaires manquants? Qu'a-t-on prévu dans le *Règlement de zonage* pour rendre ces logements attrayants et réalisables? Ou allons-nous seulement nous contenter de construire des immeubles de grande hauteur et des immeubles de faible hauteur? Je n'ai rien vu, dans le *Règlement de zonage*, qui fasse effectivement la promotion des logements intermédiaires manquants.
Réponse :	Le *Règlement de zonage* s'inspire du Plan officiel, qui fait la promotion des logements intermédiaires manquants; il s'agit des immeubles d'un logement à seize logements et dont la hauteur maximum est de cinq étages. Le *Règlement de zonage* prévoit de vastes autorisations pour cette forme d'aménagement. Dans les zones de quartier, la hauteur maximum est de quatre étages, et l'objectif de ces zones consiste à aménager cette forme d'immeuble d'habitations de l'ordre d'un logement à seize logements. On pourrait aussi aménager des logements intermédiaires manquants dans le cadre des nouvelles autorisations prévues pour les couloirs mineurs sur tout le territoire de la Ville, dans les secteurs dans lesquels les bâtiments de plus de quatre étages sont autorisés.

Question :	Je suis en train d'aménager des ouvrages intercalaires résidentiels. Dans Stittsville, il semble que la majorité du quartier appartienne à la zone N1E. Dans les 10 dernières années, dans le cadre de l'aménagement de Stittsville, nous avons établi que la superficie moyenne des lots s'étend essentiellement sur 100 pieds de largeur, soit 30 mètres. Dans le lotissement des terrains, on finit par obtenir des lots de 15 mètres de largeur. Je crois savoir que dans la

	version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, ce sont des décisions de ce genre qu'on a prises dans les quartiers, ce qui nous amène au point où nous n'avons pas eu besoin de demander de dérogations mineures pour réaliser les aménagements prévus dans ce quartier. Or, il semble aujourd'hui que pour ce qui est de la largeur proposée de 18 mètres pour les lots, il faudrait quand même demander des dérogations mineures pour presque tous les lots de Stittsville afin de pouvoir les morceler en deux lots et les bâtir. Dans ce cas, il faudrait quand même demander des dérogations mineures. Est-ce bien l'intention de la Ville?
Réponse :	Merci de ce commentaire, dont nous tiendrons compte dans l'élaboration de la deuxième version provisoire.

Question :	Il y a une très grande et massive surface verte, dans le territoire de la ville, entre Kanata et le reste d'Ottawa. Si la Ville continue de s'en inquiéter et que ce problème de croissance est insurmontable, je n'ai entendu personne parler de ce que vous allez faire avec tout ce grand espace vert que vous traversez chaque jour et dans lequel rien n'est construit. Cet espace commence à partir du pied de la colline de Kanata et s'étend jusqu'après Bayshore. Je n'ai encore entendu personne en parler. C'est pourquoi je ne crois pas vraiment que si vous dites que vous avez des solutions de rechange, vous allez corriger le problème de la mainmise de la CCN sur cet espace. J'ai une deuxième question à ce sujet : Avez-vous consulté les données d'autres grandes villes canadiennes? Si nous affirmons qu'Ottawa est une grande ville canadienne qui connaît une croissance sans précédent, qu'en est-il des autres villes? Que font-elles de leurs espaces verts existants? Je n'ai entendu personne en parler.
Réponse :	Le gouvernement fédéral est propriétaire des terrains de la Ceinture de verdure par l'entremise de la Commission de la capitale nationale. Ces terrains ne sont pas soumis aux règlements municipaux ni à la réglementation de l'application de la Ville. La Commission de la capitale nationale a mis au point, pour la Ceinture de verdure, un plan directeur qui renferme des lignes de conduite sur son évolution. Même si la Ville n'a pas de rôle à jouer pour déterminer le potentiel d'aménagement de la ceinture de verdure, le personnel s'est penché sur de nombreuses options pour permettre d'aménager la croissance prévue à l'intérieur comme à l'extérieur de la Ceinture de verdure.

Question :	Dans le Plan officiel et dans les lignes directrices de l'esthétique urbaine, on fait appel au plan angulaire de 45°, aux études de l'ombrage, aux marges de retrait et de reculement, à la volumétrie, aux zones tampons paysagées et à d'autres critères pour savoir si la transition est adaptée ou non. Le nouveau *Règlement de zonage* est censé apporter de nouvelles précisions, ce qui cadre avec le Plan officiel. Pourquoi ne fait-on plus appel au plan angulaire et pourquoi adopter des hauteurs à des distances prescrites sans tenir compte de la volumétrie, de l'ombrage et des zones tampons, entre autres? Il semble qu'ainsi, la situation soit plus ambiguë que claire. Il s'agit d'un discours très favorable aux promoteurs, et qui ne respecte pas du tout le Plan officiel.
Réponse :	Le *Règlement de zonage* permet de réglementer certains aspects liés à la transition de la hauteur, dont l'implantation des bâtiments, les dispositions relatives aux marges de retrait pour les hauteurs prescrites, ainsi que la superficie minimum obligatoire du paysagement végétalisé. Dans les couloirs, dans lesquels il est question de rehausser les aménagements dans le cadre du Plan officiel, la profondeur du lot est un déterminant essentiel de la capacité du site à assurer la transition de hauteur avec les secteurs de faible hauteur voisins. Les terrains des couloirs qui permettent d'aménager des immeubles de grande hauteur feront l'objet d'une structure-cadre de transition sur les sites d'après les marges de retrait graduelles des cours arrière et des cours latérales intérieures, de sorte que plus la profondeur d'un lot est grande, plus on pourra construire en hauteur puisque la distance qui séparera la tour d'une zone de faible hauteur attente sera augmentée. Dans les cas où un projet d'aménagement permet de respecter les marges de retrait obligatoires des tours, on s'attend à ce qu'une hauteur maximum de 25 étages permette de réaliser la plupart des projets d'aménagement des immeubles de grande hauteur « ordinaires », de sorte que les modifications du *Règlement de zonage* pour la hauteur seront limitées aux propositions portant sur les immeubles exceptionnellement hauts. Le personnel est en train d'examiner différentes méthodes pour la réglementation de la transition de la hauteur et proposera différentes options dans le rapport sur la deuxième version provisoire, qui devrait être publié en mars 2025.

Quartier 23 (Kanata-Sud)

Commentaires exprimés

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Disponibilité des transports en commun	▪ Dans Kanata-Sud, il y a plus de voitures que de places de stationnement sur les propriétés parce que les transports en commun sont insuffisants.
Densité	▪ On s'inquiète de savoir si la capacité des infrastructures et du stationnement est suffisante pour permettre d'accroître la densité. ▪ On demande des précisions sur la relation entre la densification d'une part et, d'autre part, la préservation et la plantation des arbres.
Aménagements polyvalents	• On est d'accord pour construire des immeubles polyvalents dans les carrefours et dans les secteurs des alentours de ces carrefours.

Questions et réponses du personnel

Question :	Que fait la Ville pour s'assurer que les infrastructures nécessaires sont aménagées? Les réseaux d'égouts et les problèmes de stationnement auraient vraiment pour effet de limiter la densité.
Réponse :	Les nouvelles dispositions du Règlement exigent que tous les projets d'aménagement, qu'ils soient soumis ou non à la réglementation du plan d'implantation, prévoient des moyens de gestion des eaux pluviales sur les sites s'il y a une augmentation des surfaces imperméables. Autrement dit, il faut contrôler les débits de ruissellement de pointe après les travaux d'aménagement pour s'assurer de ne pas dépasser les niveaux atteints avant

	les travaux d'aménagement. Ces dispositions s'appliquent aux permis de réaménagement et aux permis de construction des logements intercalaires qui sont exemptés de la réglementation du plan d'implantation et qui donnent lieu à une augmentation nette de la surface imperméable par rapport aux conditions préalables aux travaux d'aménagement. On peut atteindre les objectifs de la gestion des eaux pluviales grâce à l'aménagement de mesures d'atténuation ou de mesures facilitant l'infiltration sur les sites ou en faisant appel à une combinaison de ces deux techniques, selon les conditions propres au site. Pour ce qui est de l'adéquation des réseaux d'aqueduc et d'égouts, l'augmentation du nombre d'autorisations pour la densité dans le nouveau *Règlement de zonage* ne garantit pas une capacité de viabilisation suffisante pour chaque proposition d'aménagement. Le Plan directeur des infrastructures fait état des projets d'amélioration des infrastructures destinés à accroître la capacité du réseau dorsal d'après les projections de densification de haut niveau. Toutefois, il n'est pas possible de prédire si la capacité de viabilisation sera suffisante dans tous les sites en raison de la variabilité des propositions d'aménagement. Pour résoudre ce problème, on recommande, dans le Plan directeur des infrastructures, d'adopter un Programme pour la gestion de la capacité des infrastructures afin d'évaluer en priorité les réseaux locaux, en ciblant les secteurs dans lesquels les pressions exercées sur l'aménagement de densification sont les plus fortes et dans lesquelles la capacité des réseaux locaux est la plus limitative. Ce programme permettra de cerner les secteurs dans lesquels il faut rehausser la capacité des réseaux locaux pour assurer la densification. Jusqu'à la fin de ces études et de ces améliorations, certains projets d'aménagement pourraient être retardés en fonction de l'évaluation de la capacité pendant le processus d'approbation des demandes d'aménagement. Si la capacité est insuffisante pour un projet d'aménagement, voici quels pourraient être les résultats de l'évaluation : 1. On ne pourra pas lancer le projet d'aménagement. 2. Le promoteur pourrait financer les travaux de rénovation locaux nécessaires pour permettre d'aménager le site. 3. Le promoteur pourrait attendre qu'on mène et mette en œuvre une étude de la viabilisation locale, ainsi qu'un plan financier pour les travaux de rénovation recommandés.

Question :	Que fera la Ville pour s'assurer que la densité et le couvert forestier sont concertés. Les racines des arbres se développeront n'importe où et pourront influer sur les infrastructures.
Réponse :	Pour permettre d'étendre le couvert forestier urbain, la Ville d'Ottawa propose d'adopter des exigences plus vastes pour le paysagement végétalisé dans son nouveau *Règlement de zonage*. Les dispositions de ce règlement visent à s'assurer que lorsque les travaux de réaménagement se déroulent, on préserve dans les cours avant et arrière l'espace voulu pour les arbres et pour le paysagement végétalisé. Les nouvelles règles apporteront une marge de manœuvre dans l'implantation des bâtiments pour favoriser la rétention des arbres existants, ce qui limitera la mesure dans laquelle les ouvrages souterrains comme les garages de stationnement peuvent se rendre jusqu'à la ligne de lot. On veut ainsi s'assurer qu'il y a suffisamment de volume de sols pour permettre aux arbres de croître jusqu'à maturité. On prévoira des marges de retrait spécifiques pour la rétention des arbres, ce qui permettra de prévoir différentes solutions pour l'implantation des immeubles afin de protéger les arbres existants. Ces mesures sont pensées pour créer un équilibre harmonieux entre l'augmentation de la densité urbaine et un couvert forestier florissant, en s'assurant que l'un et l'autre peuvent coexister et concourir à un environnement urbain sain et durable. Pour de plus amples renseignements, vous pouvez consulter la partie 2 (Article 214 – Marges de retrait de substitution pour la rétention des arbres) et l'article 217 (Dispositions pour les ouvrages en sous-sol), ainsi que la partie 8 (Zones de quartier et dispositions afférentes) dans la section Analyse de ce rapport.

Question :	Quelles seront les limites des propriétés polyvalentes? Pourquoi ne pas offrir plus d'occasions de les ajouter dans les secteurs dans lesquels elles pourraient s'inscrire dans la continuité des carrefours?
Réponse :	En règle générale, les propriétés peuvent avoir les vocations autorisées dans leur zone. Les zones dans lesquelles on relève la plus grande densité et la plus grande envergure des vocations se trouvent à la périphérie des couloirs de transport et dans les environs des carrefours de transports en commun. Plus on s'éloigne de ces secteurs et plus on se rapproche des zones de moindre densité, plus l'ensemble des vocations autorisées baisse généralement. Cette approche du zonage est pensée pour concentrer les aménagements polyvalents de plus grande densité dans les secteurs qui sont bien servis par les transports en commun et par les infrastructures, ce qui favorise l'efficience de l'aménagement foncier et ce qui réduit la dépendance vis-à-vis des voitures particulières. Les limitations imposées aux propriétés polyvalentes dans les zones de moindre densité sont essentiellement attribuables aux règles du zonage qui visent à préserver le caractère et l'envergure de ces quartiers. Ces règles ont souvent pour effet de restreindre les types d'aménagements résidentiels commerciaux et de grande densité que l'on peut réaliser, afin de préserver l'équilibre entre les travaux d'aménagement et le tissu communautaire existant. Or, la Ville d'Ottawa continue de se pencher sur les occasions d'augmenter les projets d'aménagement polyvalents dans les cas où ils sont viables, surtout dans les secteurs qui peuvent s'inscrire dans le prolongement naturel des carrefours existants, en veillant à ce que ces expansions cadrent avec l'ensemble des objectifs de la planification et avec les besoins de la collectivité.

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

Dans le cadre de la consultation qui a porté sur la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage* proposé, nous avons tenu cinq ateliers en présentiel durant tout l'automne 2024 dans différents établissements sur l'ensemble du territoire d'Ottawa :

- le 1er octobre 2024 au complexe récréatif Ray-Friel;
- le 8 octobre 2024 au Centre communautaire John-G.-Mlacak;
- le 15 octobre 2024 à l'Aréna Fred-Barrett;
- le 22 octobre 2024 à l'hôtel de ville;
- le 5 novembre 2024 au Centre d'éducation Confédération.

Plus de 200 résidents ont participé à ces séances. Jeunesse Ottawa a prêté son concours dans ces cinq séances en déléguant un groupe de jeunes meneurs enthousiastes pour aider à accueillir les résidents et prendre des notes pendant ces séances.

Durant ces séances, on s'est servi de chevalets pour présenter l'information sur la première version provisoire et une brève introduction au projet. On a ensuite invité 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 :

- la gestion de la croissance;
- les collectivités habitables;
- l'ensemble des aménagements;
- autres sujets.

La gestion de la croissance dans les quartiers a été un thème commun des ateliers. Les discussions ont porté aussi bien sur les problèmes de stationnement et les besoins en transport que sur les stratégies de gestion des eaux pluviales et les mesures à prendre pour veiller à réserver suffisamment de place afin de conserver les arbres existants et d'en planter de nouveaux dans le cadre des travaux d'aménagement. Les participants s'inquiétaient aussi des autorisations délivrées pour construire des immeubles de plus grande hauteur sur tout le territoire de la Ville, ainsi que de la transition à assurer avec les quartiers établis. Toutefois, on souhaitait généralement que la Ville autorise un plus vaste ensemble d'aménagements dans les zones résidentielles, dont les petits espaces commerciaux dans les quartiers établis et dans les environs afin d'améliorer la piétonnabilité et la commodité des aménagements.

Plusieurs discussions ont porté sur la mise en œuvre du nouveau *Règlement de zonage* et sur les changements qu'il pourrait apporter dans le déroulement des projets d'aménagement. Les participants souhaitaient surtout améliorer la prévisibilité des droits d'aménagement dans leur quartier et dans les environs.

Dans le présent rapport, nous donnons une vue d'ensemble des thèmes abordés pendant les discussions en table ronde et en présentiel, ainsi que de certaines questions et de certains commentaires spécifiques des participants.

Table des matières

Lieux des séances	Dates	Pages
Complexe récréatif Ray-Friel ……..…	**Le 1er octobre 2024**	**3**
**Centre communautaire John-G.-Mlacak ….. **	**Le 8 octobre 2024**	**8**
Aréna Fred-Barrett ……..……	**Le 15 octobre 2024**	**14**
**Hôtel de ville d'Ottawa…….. **	**Le 22 octobre 2024**	**20**
**Centre d'éducation Confédération …… **	**Le 5 novembre 2024**	**29**

Rapport sur « Ce que nous avons entendu » – Complexe récréatif Ray-Friel

La gestion de la croissance

Sujets des discussions

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Infrastructures	▪ On s'inquiète que la Ville n'ait pas les infrastructures suffisantes pour assurer l'augmentation de la densité proposée dans le Plan officiel et dans le nouveau *Règlement de zonage*.
Quartiers	▪ On pose des questions sur les raisons pour lesquelles les densités maximums proposées pour les zones de quartier présentées dans la première version provisoire sont supérieures aux cibles du Plan officiel. ▪ On demande pourquoi on n'a pas fixé le nombre maximum de logements, par exemple quatre logements, dans les zones N1 à N3. ▪ On s'inquiète de porter à trois étages, dans les zones de banlieue, les hauteurs autorisées dans les zones N1 et N2. ▪ On demande des précisions sur la raison d'être des densités maximums proposées pour les zones N1 à N3.
Achalandage et sécurité	▪ On s'interroge à propos de l'impact de l'accroissement de la densité sur les problèmes d'achalandage et de congestion dans Orléans. ▪ On fait savoir qu'à l'heure actuelle, le boulevard Saint-Joseph est dangereux pour les piétons et les cyclistes et on insiste pour dire qu'il faut apporter des changements puisque les résidents sont plus nombreux à s'installer dans ce secteur.

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Transports en commun et mobilité	▪ On insiste pour dire qu'il faut établir un lien entre la croissance et la densité d'une part et, d'autre part, les différentes options de transport, dont les transports en commun.
Couloirs	▪ On s'inquiète de l'effet d'ombrage des immeubles de plus grande hauteur et on se demande comment le *Règlement de zonage* permettra de résoudre ce problème. ▪ On demande des précisions sur les raisons pour lesquelles il n'y a pas de maximum de densité dans les couloirs mineurs.

Les collectivités habitables

Sujets des discussions

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Esthétique des immeubles	▪ On s'interroge sur l'utilité d'obliger à articuler les façades de certains immeubles. ▪ On pose des questions sur les exigences de la fenestration, puisque le Code du bâtiment prévoit des exigences pour le positionnement des fenêtres.
Stationnement	▪ On s'inquiète du manque potentiel de places de stationnement en raison de l'élimination du nombre minimum de places de stationnement et on demande si on adoptera des permis de stationner pour corriger ce problème.
Logements de grande superficie	▪ On s'inquiète des exigences adoptées pour l'aménagement de logements de plus vaste superficie dans les nouveaux projets d'aménagement, ce qui augmentera le coût des immeubles.
Gestion des eaux pluviales	▪ On s'inquiète de la gestion des eaux pluviales et on demande des précisions sur les moyens grâce auxquels les promoteurs immobiliers s'assureront que le débit restera le même après les travaux d'aménagement.
Arbres	▪ On précise qu'il faut prévoir suffisamment de place pour les arbres, surtout dans les zones urbaines densément aménagées.

L’ensemble des aménagements

Sujets des discussions

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Couloirs	▪ On demande des précisions sur l’attribution des désignations des couloirs et sur les modalités de sélection de certaines rues à zoner selon ces désignations.

Autres sujets

Sujets des discussions

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Couloirs	▪ On demande comment on pourra aménager harmonieusement les couloirs s'il n'y a pas de plans secondaires. ▪ On demande des précisions sur les hauteurs maximums autorisées et sur les secteurs auxquels s'appliquent ces maximums. ▪ On demande des précisions sur l'utilisation du plan angulaire pour la transition des hauteurs dans les couloirs.
Interprétation	▪ On demande des précisions sur le mode de présentation de l'information géographique dans le *Règlement de zonage*. ▪ On demande si l'information reproduite dans le *Règlement de zonage* sera accompagnée de diagrammes ou de cartes.
Quartiers	▪ On demande des précisions sur la raison pour laquelle les densités sont moindres dans les quartiers par rapport à d'autres zones.
Prévisibilité	▪ On demande si l'intention du nouveau *Règlement de zonage* consiste à réduire le nombre de modifications à apporter à ce règlement pour permettre de réaliser les nouveaux projets d'aménagement. ▪ On demande des précisions sur la politique-cadre adoptée pour créer le nouveau *Règlement de zonage* et sur l'application de cette politique dans la rédaction de la première version provisoire.

Rapport sur « Ce que nous avons entendu – Centre communautaire John-G.-Mlacak

La gestion de la croissance

Sujets des discussions

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Quartiers	• On demande des précisions sur les autorisations de densité dans les zones de quartier, de même que sur les maximums fixés. • On demande si on pourra atteindre les cibles de densité en plafonnant à deux étages les nouveaux immeubles à aménager dans les quartiers. • On est favorable à l'idée d'aménager quatre logements de plein droit pour permettre de réaliser une densification harmonieuse et pour encourager les promoteurs immobiliers.
Stationnement	• On exprime de l'intérêt pour les dispositions du stationnement communal afin de réduire les pressions exercées sur le stationnement, surtout parce qu'on autorisera de plein droit l'aménagement de quatre logements par lot. • On demande des précisions sur les places de stationnement obligatoires dans l'aménagement de plein droit des lots de quatre logements. • On discute des compromis à consentir entre l'espace utilisable pour les logements, les places de stationnement et le paysagement.
Transports en commun et mobilité	▪ L'augmentation de la densité cause des problèmes puisqu'on n'a toujours pas d'autres options pour les transports en commun.

Les collectivités habitables

Sujets des discussions

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Densité	▪ On se demande avec inquiétude si l'autorisation d'aménager quatre logements sur les lots résidentiels viabilisés dans tout le territoire de la Ville sera suffisante pour atteindre les cibles de la densification. ▪ On demande des éclaircissements sur la possibilité d'aménager quatre logements par lot, et on demande de préciser que les quatre logements n'équivaudront pas à quatre étages. ▪ On s'inquiète de l'éventualité que la densification mène au surachalandage des logements et on fait savoir qu'il faut mettre en équilibre les besoins en densité et l'habitabilité. ▪ On demande si on a prévu les infrastructures nécessaires pour permettre d'accroître les densités. ▪ On s'inquiète de l'amoindrissement de l'effet d'îlot de chaleur alors que l'on densifie les quartiers. ▪ On demande des précisions sur les bienfaits apportés à la collectivité et on souhaite savoir si les promoteurs verseront des redevances directement à la Ville. ▪ On demande de confirmer que l'on envisage d'étendre le périmètre urbain pour permettre de réaliser de nouveaux travaux d'aménagement.
Ceinture de verdure	▪ On s'inquiète de la préservation de la Ceinture de verdure et des éventuels aménagements projetés. ▪ On demande de confirmer que la Ceinture de verdure ne changera pas de superficie ni de configuration.

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Logements de grande superficie	▪ On demande de l'information sur les méthodes à adopter pour inciter les promoteurs à construire un plus grand nombre de logements de trois chambres à coucher. ▪ On s'inquiète de constater que de nombreux logements de trois chambres à coucher n'auront qu'une salle de bains, ce qui fait que les logements ne seront pas très habitables.
Aménagements polyvalents	▪ On demande des précisions sur l'autorisation d'aménager de petits établissements commerciaux ou restaurants dans les zones résidentielles. ▪ On s'inquiète de la possibilité que les aménagements non résidentiels dans les quartiers soient bruyants ou causent d'autres inconvénients. ▪ On demande de l'information sur le délai qu'il faudrait compter pour réaliser dans les zones de banlieue un plus vaste ensemble de vocations afin d'y aménager des quartiers du quart d'heure.
Stationnement	▪ On demande de confirmer si le nombre de places de stationnement obligatoires sera différent dans les zones rurales.
Déroulement des travaux et changements éventuels	▪ On demande des précisions sur la raison d'être du zonage et sur ce qui changera dans la foulée de l'examen du *Règlement de zonage*. ▪ On demande des précisions sur les modalités selon lesquelles le personnel a pris des décisions sur les changements et on demande d'expliquer sur quoi se fondent ces décisions. ▪ On demande de l'information sur les mécanismes en place pour permettre à la Ville d'apporter éventuellement au *Règlement de zonage* des changements afin de pallier les conséquences imprévues.

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Paysagement végétalisé	▪ On demande des éclaircissements sur la définition du paysagement végétalisé et on souhaite connaître des exemples des différents types d'aménagements végétalisés. ▪ On s'inquiète de la possibilité que les exigences relatives au paysagement végétalisé contredisent l'aménagement des places de stationnement et empêchent de rentabiliser les projets. ▪ On fait savoir que l'on préfère prévoir plus de paysagement végétalisé que moins, afin d'enrayer les chocs climatiques comme les inondations et l'effet d'îlot de chaleur.
Gestion des eaux pluviales	▪ On souhaite réaliser des aménagements de moindre impact et aménager sur les lots une superficie perméable suffisante. ▪ On demande de confirmer qu'on applique uniformément les exigences relatives à la gestion des eaux pluviales ou si ces exigences sont plus importantes dans certaines zones.
Transports en commun et mobilité	▪ On insiste pour dire qu'il faut assurer la liaison des transports en commun entre les zones de plus grande densité. ▪ On demande d'étendre les lots des parcs relais pour permettre d'améliorer l'utilisation des transports en commun à Kanata.
Arbres	▪ On demande de préciser l'importance de l'espace dont les arbres ont besoin en sous-sol pour la croissance de leurs racines. ▪ On s'inquiète des conséquences, pour les fondations des immeubles, de la croissance des racines des arbres.
Gestion des déchets	▪ On s'inquiète de l'éventualité selon laquelle les déchets pourraient ne pas être bien séparés dans les immeubles à logements multiples et on demande de l'information sur les exigences à respecter à cet égard.

L'ensemble des aménagements

Sujets des discussions

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Transition des hauteurs	▪ On précise que les couloirs mineurs et la transition des hauteurs sont des sujets courants parmi les résidents.
Entreprises à domicile	▪ On s'inquiète des entreprises à domicile, dont les établissements de soins des animaux et les entreprises d'esthétique automobile, qui ne sont pas adaptées dans les zones résidentielles.
Aménagements polyvalents	▪ On souhaite que la Ville aménage dans les quartiers des infrastructures non résidentielles.
Processus	▪ On demande des éclaircissements sur le processus d'approbation du nouveau *Règlement de zonage*, notamment pour savoir si le gouvernement provincial doit donner son approbation.

Autres sujets

Sujets des discussions

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Habitabilité	▪ On s'inquiète des mesures adoptées dans le cadre du *Règlement de zonage* pour veiller à ce que les quartiers restent habitables malgré leur densification.
Quartiers	▪ On demande des précisions sur les différences entre les zones de quartier et sur les modalités selon lesquelles elles seront mises en œuvre.
Arbres	▪ On s'inquiète de la longueur des marges de retrait et de la possibilité de planter des arbres.

Rapport sur « Ce que nous avons entendu » – Aréna Fred-Barrett

La gestion de la croissance

Sujets des discussions

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Densité	▪ On demande des précisions sur les densités maximums adoptées dans le secteur sud de la ville. ▪ On demande des précisions sur l'augmentation proposée de la densité dans les quartiers de banlieue. ▪ On fait savoir qu'il semble que la densité porte essentiellement sur les secteurs du centre-ville et qu'elle n'est pas uniformément répartie sur l'ensemble du territoire de la Ville; en outre, certains quartiers peuvent rester inchangés.
Surzone des quartiers évolutifs (SQE)	▪ On demande des précisions sur la cartographie de la SQE et sur les modalités selon lesquelles on a déterminé que certaines propriétés étaient comprises dans cette surzone. ▪ On demande des précisions sur l'impact de la SQE et sur l'importance de la densification des zones lorsque cette surzone sera appliquée.

Les collectivités habitables

Sujets des discussions

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Densité	▪ On demande des précisions sur l'application des maximums de densité dans les zones de quartier. ▪ On discute de l'aspect que prendra l'accroissement de la densité dans les zones résidentielles. ▪ On demande des éclaircissements sur les différences entre les cibles de densité présentées dans le Plan officiel et les maximums de densité dont il est question dans le nouveau *Règlement de zonage*. ▪ On fait savoir que les résidents sont déroutés parce qu'on réclame d'accroître la densité dans le zonage alors que des projets d'aménagement approuvés ne sont pas réalisés. ▪ On est favorable à la diversité des options de logements puisqu'il est permis d'accroître la densité. ▪ On s'inquiète de la possibilité que les gens cherchent à s'éloigner des quartiers établis afin d'éviter la densification.
Infrastructures	▪ On fait savoir que les services communautaires et les routes sont déjà surachalandés et on s'inquiète de la possibilité que la densité aggrave ces problèmes. ▪ On s'inquiète de la possibilité que les modifications du zonage viennent surcharger les infrastructures existantes. ▪ On insiste sur l'importance d'étendre les infrastructures en fonction de la croissance et du développement.

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Habitabilité	▪ On précise que le budget municipal détermine les investissements consacrés aux infrastructures et aux services qui font que la ville est habitable. ▪ On croit savoir que le zonage ne permettra pas d'aménager des infrastructures sociales; il permettra toutefois de créer les conditions propices à la croissance et au changement. ▪ On s'inquiète de constater que les options plus abordables et la densification des logements portent essentiellement sur tout, sauf les couloirs dont les taux de pollution sont les plus élevés. ▪ On est favorable à l'aménagement de quartiers piétonnables.
Aménagements polyvalents	▪ On fait savoir qu'on est favorable aux aménagements polyvalents et à l'amélioration des conditions d'accès aux services. ▪ On s'inquiète de constater que dans certains secteurs, les aménagements polyvalents sont occupés par les ambassades, et non par les services locaux qui pourraient apporter des avantages à la collectivité. ▪ On parle des aménagements commerciaux réussis dans le secteur d'Alta Vista.
Stationnement	▪ On s'inquiète de l'augmentation du nombre de places de stationnement dans les rues en raison de la densité et de l'incapacité à utiliser les rues en toute sécurité pour se déplacer à pied ou pour jouer. ▪ On est d'accord pour supprimer le nombre minimum de places de stationnement, ce qui permettrait de réduire le coût des logements.
Consultation publique	▪ On est d'accord pour faire participer les jeunes à la consultation et aux discussions sur le nouveau *Règlement de zonage*.
Transports en commun et mobilité	▪ On s'inquiète de l'accroissement de la densité dans les secteurs qui ne sont pas bien servis par les transports en commun.

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Arbres et espaces verts	▪ On souhaite prévoir suffisamment de place pour planter des arbres et pour protéger les arbres existants. ▪ On insiste sur l'importance des espaces verts, d'autant plus que la densité augmente.

L'ensemble des aménagements

Sujets des discussions

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Surzone des quartiers évolutifs (SQE)	▪ On demande des éclaircissements sur l'origine de la SQE et sur son application. ▪ On demande des précisions sur l'impact de la SQE et sur l'importance de la densité supplémentaire qui sera autorisée lorsqu'on appliquera cette surzone.
Densification	▪ On s'inquiète de constater que l'on priorise la densification de certains secteurs et que la densité n'est pas également répartie sur l'ensemble du territoire de la Ville. ▪ On croit savoir que les travaux d'aménagement se déroulent généralement petit à petit dans les quartiers, au lieu de se dérouler sous la forme de transformations soudaines.
Arbres	▪ On s'inquiète de constater qu'on ne prévoie pas suffisamment de place pour les arbres.

Autres sujets

Sujets des discussions

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Densification	▪ On demande des précisions sur les autorisations de densité proposées et sur l'application de la densité maximum par lot. ▪ On demande de préciser les conséquences de l'autorisation d'aménager de plein droit trois logements sur tout le territoire de la Ville.
Aménagements polyvalents	▪ On demande de préciser la différence entre les zones de quartier résidentielles et les couloirs mineurs, ainsi que les autorisations pour chaque zone et chaque couloir. ▪ On s'inquiète des incidences de la polyvalence des aménagements résidentiels, commerciaux ou industriels, par exemple les plaintes sur le bruit.
Processus	▪ On pose des questions pour connaître l'impact que pourrait produire la mise en œuvre du nouveau *Règlement de zonage* sur les autres processus d'aménagement, dont la réglementation du Plan d'implantation et les dérogations mineures à demander au Comité de dérogation.

Rapport sur « Ce que nous avons entendu » – Hôtel de ville

La gestion de la croissance

Sujets des discussions

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Patrimoine	▪ On s'inquiète de la réduction du nombre d'édifices patrimoniaux et de lieux historiques parce qu'on a supprimé, dans l'ancien article 60, les politiques sur la surzone patrimoniale. ▪ On pose des questions sur la logique justifiant la suppression de ces politiques et on souhaite savoir si on réduira par conséquent les dispositions sur la protection du patrimoine. ▪ On demande de confirmer que les mesures de protection existantes dans al *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* sont suffisantes pour protéger le patrimoine sans les dispositions du zonage. ▪ On suggère d'exempter les édifices patrimoniaux de l'application des dispositions du nouveau *Règlement de zonage* qu'ils pourraient ne pas respecter, afin de les conserver. ▪ On s'inquiète des efforts consacrés à la modification des politiques sur le patrimoine et des impacts sur ce vieux parc de logements, qui pourrait offrir des options de logements abordables.
Infrastructures	▪ On demande des précisions à propos de l'impact de la capacité des infrastructures sur les dispositions du nouveau *Règlement de zonage*, dont l'augmentation de la densité. ▪ On s'inquiète de la coordination de tous les plans directeurs de la Ville, ainsi que du *Règlement de zonage*, dans la correction des déficits infrastructurels.

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Habitabilité	▪ On discute de la possibilité d'adopter un impôt sur les locaux commerciaux vacants afin d'encourager la revitalisation des zones commerciales du centre-ville. ▪ On précise que l'accroissement de la densité résidentielle doit se dérouler de concert avec différents aménagements, dont les pôles d'emploi. ▪ On est d'accord pour accroître la souplesse dans les aménagements commerciaux réalisés dans les secteurs non traditionnels.
Stationnement	▪ On s'inquiète des conflits entre les bandes cyclables et les places de stationnement sur rue et on s'interroge sur les moyens grâce auxquels le nouveau *Règlement de zonage* permettra de résoudre ces conflits. ▪ On est favorable à l'élimination du nombre minimum de places de stationnement, surtout comme moyen d'étendre le paysagement végétalisé.
Arbres	▪ On insiste sur la nécessité de protéger les arbres dans les zones plus denses du centre-ville.
Transports en commun et mobilité	▪ On demande des précisions sur le séquençage de l'aménagement des collectivités bien servies par les transports en commun et on souhaite savoir si on priorise l'aménagement des infrastructures de transport en commun ou la construction d'immeubles d'habitation. ▪ On s'inquiète de constater que les services de transport en commun ne suivent pas le rythme de la densification actuelle et de la densification planifiée.
Gestion des eaux pluviales	▪ On demande des précisions sur les dispositions que l'on propose d'adopter dans la gestion des eaux pluviales pour les nouveaux projets d'aménagement et sur les options de gestion potentielles.

Les collectivités habitables

Sujets des discussions

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Espaces verts	▪ On insiste pour dire qu'il faut aménager plus de parcs, d'autant plus que certaines zones urbaines n'atteignent pas les cibles du Plan directeur des espaces verts. ▪ On s'inquiète de constater qu'il y a des lacunes dans l'application des plans de paysagement et que par conséquent, il n'y a pas suffisamment d'arbres ni assez de paysagement végétalisé. ▪ On s'inquiète de la densification et du paysagement minéralisé, qui pourraient empirer l'effet d'îlot de chaleur.
Densification	▪ On s'inquiète du suraménagement des quartiers centraux au point de leur faire perdre leurs caractéristiques exceptionnelles et habitables, dont les arbres et les infrastructures naturelles. ▪ On s'inquiète de constater que les quartiers souhaitables sont aménagés plus rapidement et densément que les autres secteurs, ce qui pourrait mener au suraménagement. ▪ On demande des précisions sur la façon dont sera perçue la densification dans les quartiers. ▪ On demande des précisions sur l'application des autorisations maximums de densité dans les zones N1 à N3 et sur les incidences dans le nombre logements permis dans les immeubles. ▪ On demande des précisions sur les sites autorisés pour l'aménagement des immeubles de grande hauteur.
Logements de grande superficie	▪ On s'inquiète de constater que les logements de grande superficie ne sont pas aménagés dans les quartiers dans lesquels ces logements sont nécessaires et on se préoccupe de l'impact produit sur les options de logements pour les familles.

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Aménagements polyvalents	▪ On fait savoir que l'aménagement des écoles, des centres communautaires et des magasins non loin des quartiers permet d'améliorer l'habitabilité de ces quartiers, surtout pour les enfants.
Stationnement	▪ On s'inquiète de l'étalement des besoins en places de stationnement parce qu'on élimine le nombre minimum de places de stationnement. ▪ On s'inquiète de l'application des contraventions potentielles dans le domaine du stationnement parce qu'on élimine le nombre minimum de places de stationnement. ▪ On insiste sur la priorisation de la question du stationnement et sur le désordre causé par la densification par rapport aux besoins en places de stationnement.
Processus	▪ On demande des précisions sur l'évolution du Règlement et sur la politique qui encadre ces changements. ▪ On demande des précisions sur le rôle éventuel des dérogations mineures lorsqu'on aura mis en œuvre le nouveau *Règlement de zonage*.
Transports en commun et mobilité	▪ On insiste pour dire qu'il faut que les transports en commun soient fiables pour assurer la densification et amoindrir les pressions qui pèsent sur le stationnement. ▪ On fait savoir que les modifications du *Règlement de zonage* peuvent se répercuter sur l'habitabilité, mais que l'achalandage et les options de transport entrent aussi en ligne de compte.

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Arbres	▪ On insiste pour dire qu'il faut garder de la place pour les arbres dans les nouveaux projets d'aménagement, surtout dans les quartiers privés de couvert forestier. ▪ On s'inquiète de la réduction des marges de retrait des cours avant des habitations et de la possibilité de planter des arbres dans les cours avant. ▪ On s'inquiète de perdre de la place pour les arbres dans les arrière-cours en raison de la réduction des marges de retrait des cours arrière et des immeubles plus vastes.

L'ensemble des aménagements

Sujets des discussions

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Forme bâtie	▪ On s'inquiète des tunnels éoliens créés dans les couloirs par les immeubles de grande hauteur et on demande comment on peut éviter ces tunnels.
Couloirs	▪ On demande des précisions sur les conditions selon lesquelles on autoriserait la construction des immeubles de 40 étages.
Logements	▪ On s'inquiète d'apprendre que la Ville a donné à des promoteurs l'approbation qui leur permet de construire de nouveaux logements, qu'ils ne bâtissent finalement pas, ce qui contribue à la pénurie de logements. ▪ On insiste sur la nécessité d'aménager plus de logements dans le centre-ville. ▪ On encourage le réaménagement des galeries marchandes et l'aménagement des logements dans ces établissements. ▪ On discute de la possibilité de prévoir des mesures d'incitation pour construire des logements dans les vastes terrains de stationnement des magasins de détail. ▪ On demande comment le nouveau *Règlement de zonage* permettra de protéger et d'encourager l'aménagement de logements intermédiaires manquants dans les quartiers du centre-ville.

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Habitabilité	▪ On s'inquiète des locaux commerciaux inoccupés dans les secteurs du centre-ville. ▪ On insiste pour dire qu'il faut réaliser un équilibre entre la densification des quartiers du centre-ville et l'habitabilité. ▪ On demande si les exigences de la densification sont compatibles avec l'aménagement d'une ville habitable, surtout du point de vue de la capacité de planter suffisamment d'arbres. ▪ On s'inquiète de constater que dans les quartiers existants, l'espace commercial nécessaire empiète sur la superficie des immeubles d'habitation du centre-ville. ▪ On est d'accord pour aménager des logements de taille familiale plus vastes dans le centre-ville afin de profiter de certains avantages comme la piétonnabilité ou la dévoiturisation. ▪ On demande de l'information sur la mise en œuvre du zonage d'inclusion dans le contexte du nouveau *Règlement de zonage*.
Aménagements polyvalents	▪ On discute de l'idée d'obliger à construire des immeubles polyvalents sur tout le territoire de la Ville.

Autres sujets

Sujets des discussions

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Densification	▪ On demande des précisions sur les hauteurs autorisées non loin des stations de transports en commun. ▪ On s'inquiète de la largeur des lots et de l'importance de la densité autorisée sur les lots de moindre superficie. ▪ On demande des précisions sur les densités maximums et sur les comparaisons avec les cibles de densité du Plan officiel. ▪ On demande de l'information sur les changements à apporter aux modalités selon lesquelles la Ville traite l'aménagement des logements des étudiants hors campus. ▪ On s'inquiète de constater que la hausse de l'impôt foncier en raison de l'augmentation du nombre de logements dans les immeubles pourrait décourager la densification en douceur. ▪ On s'inquiète de la gestion des déchets à l'heure où la Ville se densifie. ▪ On fait savoir que de nombreux résidents préféreraient que la Ville conserve et préserve les édifices patrimoniaux au lieu de les démolir et de les réaménager.
Aménagements polyvalents	▪ On est favorable à l'augmentation du nombre d'autorisations pour le suffixe commercial des quartiers. ▪ On est d'accord pour autoriser l'aménagement d'immeubles polyvalents dans la zone N4.
Stationnement	▪ On s'inquiète de la légalisation de toutes les places de stationnement dans les cours avant, en sachant qu'on pourrait se servir de cet espace pour les arbres.

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Processus	▪ On demande de l'information sur le calendrier de la mise en œuvre du nouveau *Règlement de zonage*. ▪ On demande de confirmer si on autorisera les promoteurs à demander de modifier le nouveau *Règlement de zonage*.
Plans secondaires	▪ On demande des précisions sur la mise en œuvre des politiques du plan secondaire dans le règlement municipal.
Gestion des eaux pluviales	▪ On s'inquiète de l'accroissement du ruissellement des eaux pluviales en raison de l'augmentation de la densité.
Arbres	▪ On s'inquiète de la protection des arbres dans les nouveaux projets d'aménagement.

Rapport sur « Ce que nous avons entendu » – Centre d'éducation Confédération

La gestion de la croissance

Sujets des discussions

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Forme bâtie	▪ On demande des précisions sur le nouveau système de zonage d'après la forme bâtie et sur l'élimination de définitions pour les différents types d'habitations.
Couloirs	▪ On demande des précisions sur les autorisations de hauteur pour le chemin Baseline, pour un couloir de rues principales et pour les interactions avec les propriétés attenantes. ▪ On demande des précisions sur l'objectif de l'aménagement des couloirs dans les zones polyvalentes. ▪ On s'inquiète de l'éventualité selon laquelle les habitations jumelées en longueur ne soient pas autorisées dans les couloirs en raison des exigences dans l'aménagement des entrées actives.

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Densité	▪ On demande des précisions sur les autorisations délivrées pour aménager trois ou quatre logements par lot. ▪ On confirme qu'il n'est pas obligatoire d'aménager trois ou quatre logements par lot. ▪ On confirme les sites potentiels et les exigences pour les immeubles de 40 étages. ▪ On demande pourquoi le secteur des alentours de la station South Keys, ainsi que le pont piétonnier menant à la station du TLR n'ont pas augmenté davantage la densité permise dans le zonage ▪ On s'inquiète de la priorisation et de l'autorisation de la densification dans les quartiers existants. ▪ On suggère d'encourager la densification des couloirs dans lesquels sont déjà aménagés des établissements commerciaux et industriels avant d'autoriser la densification des quartiers établis.
Transition des hauteurs	▪ On demande des précisions sur la stratégie de transition pour l'aménagement des immeubles de grande hauteur dans les zones N5 et N6 qui jouxtent les zones N1 à N4. ▪ On demande des précisions sur le recours à un plan angulaire pour la transition des hauteurs à partir d'une zone de couloir attenante à une zone de quartier.
Carrefours	▪ On demande des précisions sur la localisation des carrefours dans le quartier Nepean et sur les autorisations de hauteur dans ces zones.
Aménagements polyvalents	▪ On demande des précisions sur la localisation potentielle des aménagements polyvalents et sur les zones dans lesquelles ils seront autorisés. ▪ On fait savoir qu'il faut se pencher sur d'autres questions pour améliorer la qualité de vie dans les zones résidentielles, par exemple les parcs et les magasins.

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Quartiers	▪ On demande des précisions sur la définition des immeubles de moyenne hauteur et sur le type de travaux d'aménagement qui pourrait être autorisé dans les nouvelles zones N. ▪ On demande des précisions sur la conversion des zones résidentielles en zones de quartier. ▪ On demande des précisions sur les dispositions relatives aux habitations contiguës verticalement, essentiellement en ce qui concerne les largeurs obligatoires. ▪ On s'inquiète de la largeur obligatoire des habitations contiguës verticalement, ce qui limite le potentiel de construction dans les zones de quartier. ▪ On suggère d'aménager différentes largeurs extérieures et intérieures pour les habitations contiguës verticalement.
Stationnement	▪ On demande des précisions sur l'élimination du nombre minimum obligatoire de places de stationnement et sur son impact dans les éventuels travaux d'aménagement.
Processus	▪ On demande des précisions sur la nécessité de réglementer le plan d'implantation lorsqu'on aura mis en œuvre le nouveau *Règlement de zonage*.

Les collectivités habitables

Sujets des discussions

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Densité	▪ On demande des précisions sur le nombre de logements autorisés dans les immeubles de moyenne hauteur.
Arbres	▪ On demande des précisions sur les changements apportés aux marges de retrait pour permettre de planter ou de conserver des arbres.

L'ensemble des aménagements

Sujets des discussions

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Densité	▪ On suggère de rehausser les cibles de densité dans les zones de moindre densité existantes.
Habitabilité	▪ On s'inquiète des nouvelles autorisations de zonage, qui pourraient déloger un plus grand nombre de résidents et accroître les coûts des logements. ▪ On s'inquiète de l'embourgeoisement et des prix qui font fuir les résidents des quartiers parce que les logements ne sont plus abordables. ▪ On s'inquiète de constater que l'on densifie déjà considérablement ce secteur et que les autres secteurs ne se densifient pas au même rythme.
Plans secondaires	▪ On demande des précisions sur le recours aux plans secondaires et sur leur lien avec le nouveau *Règlement de zonage*.

Autres sujets

Sujets des discussions

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Forme bâtie	▪ On pose une question pour savoir si le zonage porte essentiellement sur la typologie des bâtiments et s'il favorise l'aménagement de certains types d'immeubles dans certains secteurs.
Densité	▪ On demande des précisions sur les autorisations de densité, dont les limites, dans certaines zones. ▪ On s'inquiète de la limitation de la densité, qui pourrait accentuer l'étalement urbain. ▪ On fait savoir qu'il faut construire plus de logements dans les zones voiturisées de moindre densité. ▪ On suggère de densifier essentiellement les autres secteurs qui ne sont pas encore bien établis. ▪ On demande pourquoi les galeries marchandes ne sont pas les premiers secteurs à aménager, alors que l'on prévoit de densifier d'abord les quartiers établis. ▪ On est favorable à l'idée de construire des immeubles d'appartements de faible hauteur pour accroître la densité. ▪ On est favorable au réaménagement des galeries marchandes en réalisant des aménagements plus denses. ▪ On s'inquiète de la possibilité qu'en autorisant quatre logements sur un lot résidentiel en fonction du zonage de plein droit, on n'augmente pas substantiellement la densité, puisqu'il est improbable que de nombreux propriétaires choisissent d'aménager des logements supplémentaires.

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Habitabilité	▪ On espère que le nouveau *Règlement de zonage* prévoira des options pour l'aménagement de logements abordables, ce qui est avantageux pour la collectivité.
Quartiers	▪ On s'inquiète de la densification des quartiers, qui pourrait les priver de leur caractère. ▪ On s'inquiète de la pression trop forte exercée sur les quartiers pour accroître la densité.
Processus	▪ On demande des précisions sur le socle des politiques à adopter pur les idées à mettre en œuvre dans le cadre du nouveau *Règlement de zonage*.
Transports en commun et mobilité	▪ On insiste pour dire qu'il faut compter sur la fiabilité des transports en commun pour promouvoir la densification.
Arbres	▪ On s'inquiète des marges de retrait, qui ne sont pas suffisantes pour planter des arbres. ▪ On s'inquiète du fait que le nouveau *Règlement de zonage* ne puisse pas obliger à planter des arbres et on demande comment on pourrait encourager à planter plus d'arbres. ▪ On s'inquiète de la disparition des arbres dans le cadre des travaux de réaménagement et on est d'accord pour prioriser la préservation des arbres dans les plans de réaménagement.

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 1er août 2024 et le 31 janvier 2025. Au cours de cette période, nous avons reçu environ 400 commentaires détaillés dans la boîte de réception.

Sommaire

	Thèmes	Nos des pages
1	Zones de quartier	1
2	Zones polyvalentes	4
3	Stationnement	5
4	Inquiétudes environnementales	6
5	Zones rurales	7
6	Gestion des eaux pluviales	7
7	Consultation publique	7

Vue d'ensemble des thèmes

1) Zones de quartier

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Densification	▪ Il se pourrait qu'il n'y ait pas assez d'espaces verts dans la densification des quartiers pour réguler la température de la ville et favoriser le bien-être des habitants. ▪ On s'inquiète de la prépondérance des infrastructures existantes. ▪ On s'inquiète de la diminution des valeurs foncières en raison du fractionnement des lots dans les environs.

	▪ On s'inquiète de l'autorisation des immeubles de plus de six étages dans les secteurs éloignés des stations de transports en commun. ▪ On favorise l'accroissement de la densité pour tempérer la crise du logement et résoudre les problèmes budgétaires de la municipalité en raison de la moindre densité dans les secteurs de banlieue. ▪ On est favorable aux modifications du zonage, qui nous permettront d'aménager des quartiers plus durables et abordables pour la prochaine génération. En raison de l'accroissement de la densité, les quartiers pourront appuyer les entreprises locales et accroître la fréquence des transports en commun, grâce à la moindre dépendance à l'endroit des voitures. ▪ On s'inquiète de la pression exercée pour convertir les espaces verts en banlieue, qui ne fera que s'amplifier si on n'autorise pas la densification de la zone urbaine. ▪ On suggère de faire appel à une solution plus efficace pour assurer une densification en douceur. Dans les cas où un secteur atteint la valeur supérieure de la densité de sa zone, on peut automatiquement le surzoner pour le faire passer au niveau suivant. ▪ On s'inquiète des densités maximums des zones N1 à N3 dans le tableau 801A, qui sont différentes des cibles du tableau 3b du Plan officiel. ▪ On suggère que les promoteurs qui fractionnent des propriétés et les densifient soient responsables d'installer des thermopompes ou des pompes géothermiques, ainsi que les panneaux d'électricité qui permettent de recharger les véhicules électriques et d'autres biens d'équipement, ce qui permettra d'alléger la demande imposée au réseau. ▪ On s'inquiète de la possibilité qu'une entreprise ou deux qui dominent le quartier deviennent des monopoles et fixent des prix et des niveaux d'entretien comme bon leur semble parce qu'il n'y a guère de concurrence. On demande de tenir compte de la propriété des terrains par quartier dans le *Règlement de zonage*, en interdisant expressément aux différentes entités non gouvernementales d'être propriétaires de biens immobiliers et de logements au-delà d'un certain pourcentage. ▪ On demande de proposer de répartir équitablement la densité sur tout le territoire de la Ville. ▪ On s'inquiète de la possibilité que le coût par logement neuf, même s'il est moindre, puisse ne pas se situer à un niveau qui permet d'accroître l'abordabilité des logements.

	▪ On s'inquiète de la possibilité que la densification extrême puisse avoir pour effet de ne pas offrir suffisamment de place pour l'entreposage et la gestion adéquats des déchets et des matières à recycler. ▪ On propose de fixer des cibles de densification propres aux quartiers, dont le nombre de logements nécessaires et le type de logement correspondant au profil des nouveaux arrivants prévu pour chaque décennie jusqu'en 2046. ▪ On s'inquiète de l'éventualité dans laquelle les promoteurs pourraient demander d'apporter des modifications afin de construire des immeubles plus élevés que le nombre d'étages autorisé et obtiennent des subventions de logements abordables pour des logements qui ne sont pas en fait abordables.
Logements intermédiaires manquants	▪ Le doublage de la densité pourrait éliminer tous les logements de taille familiale partout dans les quartiers, ce qui est probablement le résultat auquel il faut s'attendre dans les nouveaux projets d'aménagement. ▪ On recommande que les aménagements résidentiels actuels de la Ceinture de verdure relèvent de la zone N3 ou d'une zone supérieure. ▪ On s'oppose à l'autorisation des triplex et des quadruplex dans les collectivités établies. On pourrait les autoriser dans les grandes artères comme le chemin Baseline ou l'avenue Woodroffe, mais non dans les secteurs des habitations unifamiliales. ▪ On suggère de fixer à 11 mètres la hauteur maximum des zones N1 et N2 afin de permettre d'aménager des « logements intermédiaires manquants » financièrement viables. ▪ On fait observer que dans la Basse-Ville, la plupart des logements neufs sont de moindre superficie et s'adressent aux ménages peu nombreux et sans enfants. Les logements à trois chambres à coucher sont même trop petits pour répondre aux besoins des familles qui ont des enfants. ▪ On s'inquiète de la possibilité que les familles soient obligées de vivre hors du cœur du centre-ville, à moins que le zonage exige un certain nombre de logements plus vastes dans les nouveaux projets d'aménagement.

	▪ On suggère de redonner leur ancien statut d'habitation aux propriétés qui appartenaient auparavant à la zone résidentielle afin d'augmenter le nombre de logements abordables. ▪ On s'inquiète de la possibilité que la cible minimum fixée pour les grandes habitations (trois chambres à coucher et plus) devienne une obligation, ce qui pourrait créer des retards pour les projets d'aménagement proposés, surtout s'ils font l'objet de consultations communautaires. ▪ On s'inquiète de la possibilité que les promoteurs préfèrent construire un plus grand nombre de logements sur certains lots; ils construiront donc plus de studios et de logements d'une chambre à coucher et moins de logements de deux ou de trois chambres à coucher. ▪ On s'inquiète de la possibilité que les dispositions relatives aux annexes résidentielles permettent difficilement d'apporter des solutions de logement souples et inventives, surtout dans les secteurs urbains. ▪ On demande des précisions sur les moyens grâce auxquels la version provisoire du *Règlement de zonage* favorise les types de « logements intermédiaires manquants ».
Surzone des quartiers évolutifs	▪ Dans certains cas, la surzone des quartiers évolutifs (SUE) paraît s'étendre trop loin dans les zones de quartier, ce qui est inquiétant. ▪ Il faudrait décrire le règlement d'application sur la surzone des quartiers évolutifs dans la version provisoire du *Règlement de zonage*, comme l'exige le Plan officiel. Il est nécessaire que la politique-cadre sur la surzone des quartiers évolutifs corresponde clairement au niveau des détails du *Règlement de zonage*, pour veiller à rendre compte des opérations portant sur cette surzone. ▪ On demande de nouvelles précisions sur l'équité de la surzone dans le ciblage de certains secteurs.
Caractère du quartier	▪ Afin de préserver le caractère du quartier, on suggère de conserver les habitations unifamiliales de l'après-guerre et les habitations Campeau et Minto post-modernistes des années 1960. On pourrait ajouter des logements dans les immeubles existants ou en construisant de nouveaux immeubles sur le même lot. Les règles devraient prioriser l'agrandissement des immeubles sur le même lot au lieu de démolir les charmantes habitations unifamiliales qui définissent notre quartier.

	▪ On demande d'encourager le recours aux nombreux terrains que peuvent densifier les constructeurs pour éviter de nuire au caractère des quartiers existants ou de le dénaturer. ▪ On suggère d'éliminer les sous-zones A à F afin de réduire la complexité. ▪ On s'inquiète de la possibilité que l'augmentation proposée des hauteurs pour les logements des étudiants crée un ghetto étudiant dans des secteurs hybrides par ailleurs très agréables pour les familles, les étudiants et les personnes âgées. ▪ On s'inquiète de la possibilité que la densification donne lieu à la transformation des profils de la collectivité, ce qui influera sur la qualité de vie, sur les services communautaires, sur la sécurité et sur le nombre de contraventions aux règlements municipaux. ▪ On est favorable à l'idée de bâtir plus d'immeubles d'appartements de faible hauteur, ce qui augmenterait l'offre de logements et la diversité de nos quartiers.
Commerces de détail limités dans les quartiers	▪ Nous sommes d'accord avec les propositions destinées à autoriser les commerces de détail et les services limités dans les zones dominées par les habitations, ce qui pourrait éventuellement favoriser la transformation des secteurs de banlieue dépendante des voitures pour en faire des secteurs plus habitables, piétonnables et adaptés aux familles, en plus d'améliorer l'accès aux supermarchés et aux autres services même dans les secteurs urbains et semi-urbains. ▪ On demande de limiter le surnombre des commerces de détail dans les espaces verts existants, surtout les secteurs qui lisèrent les sentiers et qui constituent de précieuses ressources pour notre collectivité. ▪ Nous sommes favorables à l'autorisation d'un zonage commercial modeste dans plusieurs secteurs de notre quartier. Je crois que les secteurs donnant sur le chemin Hunt Club, sur le chemin Conroy et sur le chemin Hawthorne se prêtent idéalement à ce type d'aménagement, tout comme de nombreux secteurs des alentours de la promenade Lorry Greenberg, notamment non loin de la bibliothèque et aux intersections comme celles du chemin Johnston et de la rue Pike. ▪ On s'inquiète de l'élimination des restrictions dans les commerces de détail du rez-de-chaussée et dans l'aménagement des bureaux sur les rues principales.

Normes relatives à la forme bâtie des quartiers (marges de retrait, hauteur, normes d'esthétique et obligations relatives aux cours-jardins)	▪ On demande de rétablir la hauteur de 11 mètres dans la zone R1, autorisée dans la version existante du *Règlement de zonage*, plutôt que la hauteur proposée de 8,5 mètres. ▪ On suggère d'augmenter la marge de retrait si la différence de hauteur est supérieure à 0,5 mètre. On suggère d'adopter le libellé suivant : « Dans les cas dans lesquels la pente de la propriété est supérieure de 0,5 mètre à celle de l'habitation attenante, il faut augmenter la marge de retrait minimum de 0,1 mètre pour chaque différence de hauteur de 0,5 mètre dans la pente de la propriété. » ▪ On s'inquiète de la possibilité que la modification du placement et de la taille des ouvertures influe sur la fonctionnalité et sur l'ambiance de l'espace, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur l'utilisateur final. ▪ On suggère de ne pas réglementer, en faisant appel au zonage, les normes de la forme bâtie, ce qui pourrait créer des obstacles pendant le traitement des demandes d'aménagement. ▪ On demande de reconsidérer les marges de retrait, les transitions de hauteur et les normes de conception pour assurer la compatibilité avec la forme bâtie existante.
Normes fonctionnelles des sites des quartiers	▪ On demande de veiller à ajouter des surfaces perméables pour favoriser le drainage de l'eau et des eaux usées.
Commentaires à propos de certains secteurs	▪ La zone N1 oblige à prévoir des lots dont la largeur minimum est de 18 mètres, ce qui constitue un problème, puisque la majorité des lots de Stittsville ont une largeur d'un peu plus de 30 mètres (100 pieds) environ. Lorsqu'ils sont subdivisés, ces lots donnent une largeur de l'ordre de 15 mètres; autrement dit, chaque fois qu'on crée un nouveau lot, il faudrait quand même demander une dérogation mineure pour aller de l'avant. ▪ On suggère d'apporter des mises au point aux désignations du zonage des propriétés donnant sur le chemin North River et sur la rue Donald pour mieux tenir compte de leur caractère et de leurs besoins. ▪ On demande d'apporter des mises au point aux désignations du zonage pour les secteurs proches de l'avenue Carling afin de préserver les caractéristiques exceptionnelles des « rues principales ».

Patrimoine	▪ On s'inquiète de l'élimination de la surzone patrimoniale et de son impact sur le patrimoine architectural. ▪ On demande d'exiger le permis patrimonial pour les demandes de transformation des bâtiments ou pour la construction des nouveaux bâtiments intercalaires dans les districts de conservation du patrimoine. ▪ On suggère d'exiger que les politiques patrimoniales pertinentes continuent de produire leurs effets dans les cas où une propriété fait partie d'un district de conservation du patrimoine. ▪ On demande d'adopter des approches personnalisées dans le zonage des environs des districts patrimoniaux et dans les secteurs comme le canal Rideau. ▪ On recommande d'inclure expressément, dans le texte du nouveau *Règlement de zonage*, le paragraphe 41.2 (2) de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.
Libellé du *règlement municipal*	▪ On est d'accord avec la simplification des règlements d'application du zonage. ▪ On souhaite adopter des définitions plus claires et une terminologie uniforme afin d'assurer l'accessibilité pour les résidents.

2) Zones polyvalentes

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Aménagements	▪ On demande des précisions sur la désignation de carrefour du Plan officiel pour le secteur s'étendant au nord du chemin Heron. ▪ On s'inquiète de la possibilité que la concentration de la densité dans les carrefours et les couloirs ait pour effet d'amener les personnes les plus déshéritées à habiter dans les rues bruyantes et polluées. ▪ L'autorisation des aménagements non résidentiels dans les zones résidentielles pourrait donner lieu à des aménagements utilisables le jour seulement, de sorte que les rues seraient plus vides en soirée, ainsi que des aménagements nocturnes qui dérangent les résidents d'un quartier résidentiel actuellement très tranquille. Ces deux facteurs pourraient priver des quartiers de leur caractère familial.

	▪ Les établissements commerciaux sont déjà à la peine sur les rues principales de tout le centre-ville et dans le noyau central de la ville, comme l'indiquent les établissements commerciaux inoccupés. L'agrandissement de la superficie commerciale pourrait diluer encore plus la situation. ▪ Il y a à Ottawa une forte pénurie de cafés-restaurants dans les rues tranquilles, et le nouveau *Règlement de zonage* semble limiter ces aménagements aux rues achalandées. ▪ On préfère que l'article 313 restreigne la production d'après le pourcentage d'alcool par volume (% APV) ou interdise expressément la distillation, au lieu de la restreindre à certaines catégories de produits. On suggère aussi de ne pas restreindre la production de l'alcool à partir de fruits et de céréales. Par exemple, dans la viniculture à partir de raisins, on fait souvent appel à la peau du raisin pour libérer les tanins dans le vin. ▪ On s'inquiète de l'ambiguïté des distinctions dans la définition des restaurants, des bars et des boîtes de nuit, ce qui pourrait multiplier les problèmes sociaux. On suggère de garder des définitions distinctes par souci de clarté. ▪ On demande de maintenir les exigences relatives aux espaces de commodités et de prévoir des espaces communaux dans l'aménagement des immeubles à logements multiples.
Densité	▪ On est favorable à la densification des carrefours de transport en commun et à l'augmentation du zonage polyvalent. ▪ On s'inquiète de la capacité des infrastructures et du transport, qui pourrait ne pas permettre d'aménager les densités proposées non loin des carrefours de transports en commun. ▪ On demande d'élargir considérablement les zones de carrefour dans les environs des stations de transport en commun pour pouvoir hausser l'achalandage et les recettes fiscales. On propose d'étendre ces zones sur un rayon de 3 kilomètres, ce qui représente un déplacement à vélo typique de 10 minutes; la hauteur maximum serait comprise entre 20 et 30 étages. ▪ On recommande que toutes les propriétés donnant sur la rue Bank relèvent de la zone MS(2) pour favoriser la croissance dans cette rue principale existante. (Il y a actuellement des tronçons qui relèvent de la zone N5 ou N3.) ▪ On suggère de zoner les propriétés voisines des espaces verts existantes (FAC ou GRN) pour qu'elles relèvent de la zone N4 ou N5 afin de profiter du moins grand nombre de quartiers et

	d'espaces verts voisins existants. Il s'agit entre autres du sentier de Greenboro et des propriétés donnant sur la promenade Sable Ridge non loin de la sablière Conroy.
Logements intermédiaires manquants	▪ La modification du zonage des rues principales pourrait mener au remplacement de logements familiaux par des immeubles d'appartements qui seraient probablement constitués essentiellement de logements d'une chambre à coucher, ce qui n'est pas adapté aux familles. ▪ On réclame des dispositions de zonage qui encouragent la diversité des types de logements dans les zones polyvalentes.
Marges de retrait	▪ Il faut apporter des précisions sur les marges de retrait pour les garages individuels et les abris de voiture.
Hauteur	▪ On s'inquiète de l'augmentation des hauteurs non loin des couloirs mineurs et des quartiers patrimoniaux. ▪ On lance une mise en garde contre l'autorisation des hauteurs d'après le « niveau du sol » plutôt que le « niveau moyen du sol existant », ce qui permet de manipuler ou de hausser le « niveau du sol » des alentours du bâtiment; il se peut donc que l'on construise des immeubles de plus grande hauteur. ▪ On demande de restreindre les immeubles à plus grande échelle aux secteurs éloignés de ceux dans lesquels ils produisent de l'ombre dans les parcs. ▪ On recommande d'augmenter la hauteur minimum de deux étages dans les couloirs mineurs et les couloirs majeurs (ce qui correspond au Plan officiel). ▪ On s'inquiète de la possibilité que dans certains cas, l'imposition de la transition dans les hauteurs puisse arbitrairement réduire la densité potentielle et le nombre de logements qu'un promoteur pourrait aménager sur certains lots ou l'obliger à construire des immeubles de plus grande hauteur que ceux qu'il aurait réalisés si la transition des hauteurs n'était pas un facteur obligatoire. ▪ On suggère de supprimer les dispositions autorisant la construction d'immeubles de grande hauteur non loin des limites du territoire de la Ville. Il y a quatre endroits notables dans Kanata et Stittsville, et trois dans le secteur de Barrhaven. ▪ On s'oppose à la hauteur de neuf étages dans les quartiers patrimoniaux, en suggérant des limites de quatre étages.

	▪ On est d'accord avec les transitions entre les immeubles de grande et de moyenne hauteurs et les secteurs de moindre hauteur voisins.

3) Stationnement

Thèmes	Ce que nous avons entendu
Nombre minimum de places de stationnement	▪ La réduction du nombre minimum de places de stationnement peut causer une pénurie de places et augmenter la congestion automobile. ▪ On recommande de tenir compte du nombre de résidents qui ont besoin de voitures, surtout ceux qui ont des familles et durant l'hiver ou la saison des pluies, ou encore pour transporter les grosses emplettes d'épicerie, par exemple. ▪ On attire l'attention sur les obstacles qui empêchent les personnes âgées de se déplacer à pied et à vélo dans les secteurs sans trottoirs. ▪ Les personnes âgées et les familles dont les revenus sont faibles et moyens ont besoin de voiture pour avoir accès aux établissements commerciaux abordables, puisque les magasins de proximité sont parfois chers. ▪ On est d'accord pour supprimer le nombre minimum de places de stationnement. ▪ On s'inquiète de la possibilité que la rue soit encombrée de véhicules stationnés appartenant à des personnes dont les entrées de cour et les garages sont limités, ce qui augmente la dangerosité des rues pour les enfants et les piétons. ▪ On s'inquiète de la possibilité que l'élimination du nombre minimum de places de stationnement donne lieu à un manque de places de stationnement en nombre suffisant dans les nouveaux projets d'aménagement, ce qui réduira le confort des piétons qui se déplacent dans les rues en raison des problèmes de circulation automobile et du stationnement dans les rues. ▪ On n'est pas d'accord avec la légalisation généralisée des places de stationnement aménagées avant 2007 dans les cours avant.

Nombre maximum de places de stationnement	▪ On lance une mise en garde contre les ratios maximums de surface à consacrer au stationnement, qui ne tiennent pas compte des résidents qui doivent avoir deux ou trois voitures dans leur ménage, surtout dans les secteurs de banlieue et dans la zone rurale.
Stationnement des caravanes	▪ On s'inquiète de l'article 612 et du tableau 612A en ce qui a trait au stationnement des caravanes de tourisme dans les entrées de cour.
Entrées de cour	▪ La plupart des quartiers regroupant des habitations unifamiliales à Ottawa (construites sur des lots de 15 mètres sur 30 mètres ou de 50 pieds sur 100 pieds) sont dotés d'entrées de cour à double voie qui font l'objet de droits acquis; dans la plupart des cas, les voitures sont garées devant l'immeuble d'habitation, et non devant un garage. Pourrait-on autoriser l'aménagement d'entrées de cour à double voie de circulation dans les autres lots?

4) Inquiétudes environnementales

Dérèglements climatiques	▪ Le zonage pourrait constituer l'un des outils les plus puissants dont nous disposons pour enrayer les dérèglements climatiques. ▪ Il faut adopter des dispositions qui permettent d'intervenir d'urgence pour contrer les dérèglements climatiques. On suggère d'obliger à équiper d'une toiture solaire, sur au moins 80 % de leur surface, les nouveaux immeubles à toit plat et les immeubles commerciaux, industriels, institutionnels et de bureaux. On demande d'ajouter des dispositions pour autoriser l'agrivoltaïsme dans les zones agricoles.
Arbres	▪ On souligne l'importance d'obliger à aménager un espace suffisant pour assurer la prospérité du couvert forestier dans la cour arrière de chaque lot. ▪ On propose de réduire de 30 % à 25 % les marges de retrait des cours arrière. Les ouvrages en saillie dans les cours arrière sont également autorisés, au même titre que les structures accessoires. Dans l'ensemble, il se pourrait que l'espace ne favorise pas la croissance des arbres. ▪ On est d'accord pour protéger les arbres tout en préservant le volume bâti maximum grâce à la compensation de l'espace (marges

	de retrait de substitution pour favoriser la conservation des arbres distinctifs). ▪ On demande de prendre des mesures pour protéger les arbres matures et les terrains à vocation de parc existants et pour prévoir suffisamment d'espaces verts afin de permettre d'aménager des zones de loisirs, de favoriser la propreté de l'air, de se réfugier des zones de chaleur et d'absorber les eaux de ruissellement. ▪ On demande d'adopter des mesures explicites de protection des arbres, dont le calcul de la moyenne des marges de retrait des cours avant et l'enfouissement des fils électriques.

5) Zones rurales

Zones rurales	

6) Zones industrielles

Zones industrielles	▪ Les zones industrielles offrent un énorme potentiel de réaménagement; il faudrait les remanier pour permettre d'y construire des logements locatifs abordables. Les besoins en refuges d'urgence doivent s'emboîter avec les zones industrielles projetées. Il va de soi que certains espaces devront être réservés ou consacrés à des usages personnels comme le stationnement des voitures, les loisirs et les terrains à vocation de parc. ▪ On suggère d'obliger à prévoir au moins deux niveaux à baies de grande hauteur dans les immeubles neufs et les entrepôts de remplacement, ce qui aurait pour effet de doubler les disponibilités éventuelles et d'accroître par le fait même la capacité industrielle globale.

7) Consultation publique

Consultation publique	▪ On demande de publier des communiqués plus accessibles et transparents sur les réformes du zonage. ▪ La définition du « logement » n'est pas suffisamment claire, et il faudrait réduire les aménagements résidentiels définis dans les quartiers. ▪ On demande d'apporter des précisions sur le taux de roulement de 1 % pour en comprendre la portée et la signification.

	▪ On apprécie les exposés accessibles pendant les séances d'information et les réponses précises apportées par le personnel compétent, qui a fait des rappels spécifiques à la documentation. ▪ On suggère d'inclure plus de graphiques dans les exposés présentés dans les consultations publiques. Par exemple, j'ai de la difficulté à m'imaginer à quoi ressemblerait un certain nombre de logements sur un lot d'une certaine superficie. ▪ On suggère de présenter chaque rue dans un exposé et d'expliquer quelles seraient les incidences des nouvelles règles sur chaque quartier. On pourrait faire efficacement appel à des discussions plus localisées pour mieux éclairer l'impact réel des changements. ▪ On apprécie, dans les séances de consultation publique, les salles de réunion en petits groupes correspondant à des quartiers. ▪ Il est un peu difficile de faire la distinction entre les catégories des niveaux et des hauteurs schématiques des bâtiments quand on étudie le plan d'implantation cartographié. Il serait utile d'ajouter d'autres fonctions distinctives, au lieu de se contenter de faire varier les couleurs et les tonalités. Je suggérerais d'insérer des symboles dans les zones en grisé, peut-être en indiquant le nombre d'étages. ▪ On rappelle que si les associations communautaires sont organisées et qu'elles savent s'exprimer, d'autres pourraient ne pas participer aux consultations en raison des impératifs du quotidien, de sorte que l'ensemble des points de vue est moins bien représenté. ▪ On demande de mieux diffuser l'information sur la surzone des quartiers évolutifs, en donnant les critères détaillés de son application dans le nouveau règlement municipal. Il serait également utile que cette surzone soit plus accessible dans les cartes complémentaires de la deuxième version provisoire. La nouvelle version provisoire et ses surzones méritent aussi une plus grande visibilité dans geoOttawa. ▪ On demande de faire participer les résidents à la mise à l'essai des documents de zonage par souci de clarté. ▪ On s'inquiète de la vaste documentation, qui est difficile à parcourir pour les profanes. ▪ On suggère de tenir compte du périmètre des districts de conservation du patrimoine dans le nouveau *Règlement de zonage* et dans les cartes de geoOttawa pour des raisons d'information, de clarté et d'efficacité du processus de planification.

Appendice VI

Résultats de la publicité

Publicité imprimée

- **Quotidiens**
    - ***Ottawa Citizen*** et ***Ottawa Sun*** : Deux annonces, lues respectivement par 173 000 et 73 000 personnes par annonce
- **Journaux communautaires**
    - ***Barrhaven Independent*** : Deux annonces lues par 17 625 personnes par annonce
    - ***Centretown Buzz*** : Deux annonces lues par 20 000 par annonce
    - ***Community Voice*** **(Kanata Nord, Kanata Sud, Stittsville et Richmond)** : Deux annonces lues dans l'ensemble par 63 000 personnes
    - ***Glebe Report*** : Deux annonces lues par 7 500 personnes par annonce
    - ***L'Orléanais*** : Deux annonces lues par 44 000 personnes par annonce
    - ***Kitchissippi*** **Times** : Deux annonces lues par 18 000 personnes par annonce
    - ***Journal communautaire de la Basse-Ville*** : Deux annonces lues par 7 150 personnes par annonce
    - ***Mainstreeter*** : Deux annonces lues par 5 000 personnes par annonce
    - ***Messenger*** : Deux annonces lues par 10 000 personnes par annonce
    - ***New Edinburgh News*** : Deux annonces lues par 3 200 personnes par annonce
    - ***Orleans Star*** : Deux annonces lues par 44 000 personnes par annonce
    - ***OSCAR*** : Deux annonces lues par 4 300 personnes par annonce
    - ***Riverview Park Review*** : Deux annonces lues par 4 600 personnes par annonce
    - ***VISTAS*** : Deux annonces lues par 12 000 personnes par annonce
    - ***Perspectives Vanier*** : Deux annonces lues par 8 000 personnes par annonce

Nous avons diffusé deux annonces dans chaque journal communautaire, pour un total de 260 000 lecteurs par cycle d'annonces.

Publicité en ligne

- ***Le Droit*** **(en ligne seulement)** :
    - Séance de consultation de juin : 50 000 impressions et 500 clics

    - Séances de consultation supplémentaires : 40 000 impressions et 500 clics
- **Annonce dans le Réseau Display de Google** :
    - Séance de consultation de juin : 100 122 impressions et 189 clics
    - Séances de consultation supplémentaires : 176 080 impressions et 276 clics
- **Kijiji** :
    - Aucun indicateur précis n'a été communiqué.

Publicité sur les réseaux sociaux

- **Facebook et Instagram (anglais/français : 80/20)** :
    - Séance de consultation de juin : 700 548 impressions et 813 clics
    - Séances portes ouvertes en virtuel géociblées : 689 984 impressions et 1 737 clics
    - Séances de consultation supplémentaires : 1 096 149 impressions et 2 131 clics
    - Séances de consultation multilingues (en arabe, en chinois et en espagnol) : 310 973 impressions et 2 747 clics
- **LinkedIn** :
    - Séance de consultation de juin : 127 776 impressions et 100 clics
    - Séances portes ouvertes en virtuel géociblées : 210 impressions et neuf clics
    - Séances de consultation supplémentaires : 216 835 impressions et 139 clics

Publicité de la Ville d'Ottawa

- **Extérieur des autobus** : 25 autobus; rayonnement estimé à 18 096 000 lecteurs
- **Intérieur des autobus** : 650 autobus; rayonnement estimé à 39 845 000 lecteurs
- **Abribus – Publicités numériques** : 27 abribus; rayonnement estimé à 9 285 800 lecteurs

- **Écrans numériques (hôtel de ville, établissements de loisirs et BPO)** : Écrans installés à différents endroits; aucun indicateur spécifique fourni pour le rayonnement
- **Panneaux d'affichage numérique** : Six sites; rayonnement estimé à 501 900 lecteurs
- **Affiches (établissements de la BPO)** : 25 établissements; aucun indicateur spécifique fourni pour le rayonnement