

17. Rapport conjoint no 4 Comité de la planification et du logement et Comité de l'agriculture et des affaires rurales

17.1 Nouveau Règlement de zonage – Version provisoire 2

Dossier : ACS2025-PDB-PS-0014 – À l'échelle de la ville

Instructions au personnel (conseiller D. Hill)

Qu'il soit demandé au personnel de mener, pendant la rédaction de la version 3 du nouveau Règlement de zonage, des consultations sur l'option 5 (enjeu 4 du document 3), soit l'établissement d'une hauteur maximale de bâtiment de 30 étages, et sur l'instauration d'une zone de transition à moins de 30 mètres des tours adjacentes aux aménagements résidentiels de faible hauteur, en vue d'un examen par le Conseil.

Recommandation(s) du Comité telles que modifiées

Que le Conseil :

1. **prenne connaissance de ce rapport, qui donne une vue d'ensemble de la deuxième version provisoire du nouveau**

Règlement de zonage et de la Carte de zonage pour les besoins de la consultation publique ;

2. directe qu'en ce qui concerne l'enjeu 4, décrit dans le document 3, de demander au personnel d'examiner une nouvelle option 4, qui limite la hauteur de plein droit des immeubles de grande hauteur dans les couloirs de rues principales dans le transect suburbain en fonction de la distance à une station de transport en commun rapide, et de procéder à des consultations sur le sujet;
3. demande au personnel d'examiner les dispositions relatives au stationnement communal de la 2^e version préliminaire du Règlement de zonage et d'élaborer une approche fondée sur les transects afin d'autoriser des « parcs de stationnement communal » privés, et de considérer le covoiturage dans les dispositions à inclure dans la 3^e version préliminaire du nouveau Règlement de zonage;
4. demande au personnel de revenir devant le comité mixte pour lui présenter la 3^e version préliminaire du Règlement de zonage révisé qui contient l'option 2 relative à l'enjeu 1, comme présenté à la page 1 du Document à l'appui 3, option prescrivant un minimum d'une place de stationnement par logement dans les zones résidentielles rurales (V1, V2 et V3); et,
5. approuve que, nonobstant la résolution précédente, les maisons de retraite, les maisons de chambre et les établissements de soins résidentiels soient exemptés de ces exigences minimales de stationnement.

Adopté en version modifiée

Motion n° 2025-56-xx

Proposée par D. Hill

Appuyée par C. Kitts

ATTENDU QU'Ottawa a été la première ville au Canada à déclarer, en 2020, l'état d'urgence en matière de logement; et

ATTENDU QUE le Conseil municipal s'est engagé, en 2022, à faciliter la construction de 151 000 logements de qualité d'ici 2031; et

ATTENDU QUE la Ville d'Ottawa s'est engagée, en 2023, à faciliter la construction de 37 500 logements d'ici la fin de 2026 pour respecter les modalités de l'entente relative au Fonds pour accélérer la construction de logements; et

ATTENDU QUE dans la première version du nouveau *Règlement de zonage*, la zone N4 constitue la zone à la densité la plus élevée parmi les zones de quartier de faible hauteur, avec une hauteur maximale de bâtiment de 14,5 mètres, ou 4 étages; et

ATTENDU QUE dans la deuxième version du nouveau *Règlement de zonage*, une nouvelle désignation est introduite – la zone N4 H (11) –, désignation qui permet de déroger, dans certains quartiers, à la hauteur maximale de bâtiment normalisée de quatre étages dans les zones N4; et

ATTENDU QUE la majorité des zones N4 des transects urbain intérieur et urbain extérieur seraient désignées zone N4 H (11), ce qui contraste avec les quatre étages prévus dans les zones N4; et

ATTENDU QUE l'enjeu 3 expliqué dans le document 3 prévoit ce qui suit comme option 2 :

- Dans les cas où l'on projette de construire un bâtiment dans une zone R4 qui prévoit déjà une hauteur maximale de 11 mètres, conserver la hauteur maximale des bâtiments telle qu'elle existe aujourd'hui.
- Dans les cas où l'on prévoit de construire un immeuble dans une zone R4 qui autorise déjà l'aménagement de 12 logements ou moins dans le transect du secteur urbain intérieur, le transect du secteur urbain extérieur ou le transect du secteur de banlieue, et lorsque le bâtiment ne fait pas partie de la surzone des quartiers évolutifs, remplacer la zone N4 par la zone N3.
- Réduire la densité maximale dans la zone N3 pour qu'elle concorde avec les autorisations actuelles dans les zones R4 (220 logements par hectare et maximum de 10 logements dans un même immeuble).

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE l'enjeu 3 expliqué dans le document 3 soit modifié pour inclure une troisième option qui

élimine la première puce concernant la désignation de zone N4 H (11) et conserve le libellé de l'option 2, comme suit :

L'option 3 prévoit ce qui suit :

- Dans les cas où l'on prévoit de construire un immeuble dans une zone R4 qui autorise déjà l'aménagement de 12 logements ou moins dans le transect du secteur urbain intérieur, le transect du secteur urbain extérieur ou le transect du secteur de banlieue, et lorsque le bâtiment ne fait pas partie de la surzone des quartiers évolutifs, remplacer la zone N4 par la zone N3.
- Réduire la densité maximale dans la zone N3 pour qu'elle concorde avec les autorisations actuelles dans les zones R4 (220 logements par hectare et maximum de 10 logements dans un même immeuble).

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QUE le personnel ajoute l'option 3 à la consultation sur la version 2 pour l'enjeu 3 et présente les résultats au Conseil dans le rapport sur la version 3.

Adopté

Motion n° 2025-56-xx

Proposée par D. Hill

Appuyée par C. Kitts

ATTENDU QU'Ottawa a été la première ville au Canada à déclarer, en 2020, l'état d'urgence en matière de logement; et

ATTENDU QUE le Conseil municipal s'est engagé, en 2022, à faciliter la construction de 151 000 logements de qualité d'ici 2031; et

ATTENDU QUE la Ville d'Ottawa s'est engagée, en 2023, à faciliter la construction de 37 500 logements d'ici la fin de 2026 pour respecter les modalités de l'entente relative au Fonds pour accélérer la construction de logements; et

ATTENDU QUE la version 2 du nouveau *Règlement de zonage* propose une hauteur maximale de bâtiment de 11 mètres, ou 3 étages, dans le transect suburbain; et

ATTENDU QUE la version 2 propose d'abaisser la hauteur maximale à 8,5 mètres, ou 2 étages, dans tous les autres transects, y compris les transects urbain intérieur et urbain extérieur; et

ATTENDU QUE le Plan officiel indique qu'une hauteur de trois étages devrait être permise, de façon générale, dans le transect du centre-ville et les transects urbain intérieur, urbain extérieur et suburbain; et

ATTENDU QUE le transect du centre-ville ne compte aucune zone N1 ou N2; et

ATTENDU QUE la version 2 propose de répartir de façon inégale les hauteurs de bâtiment permises dans les zones N1 et N2 pour les différents transects, ce qui pourrait limiter involontairement l'offre de logements potentiels;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE pendant la préparation de la version 3 du nouveau *Règlement de zonage*, le personnel mène des consultations sur une option 4 pour l'enjeu 2 du document à l'appui 3 du rapport;

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QUE l'option 4 indique ceci :

Fixer à 11 mètres les hauteurs permises dans les zones N1 et N2 de tous les transects du secteur urbain sans conserver les suffixes de hauteur existants pour les hauteurs de bâtiment moindres, sauf si des hauteurs permises sont précisées dans les plans secondaires.

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QU'il soit demandé au personnel de consulter le secteur et la population pour déterminer quelles modifications apportées à la hauteur permise des immeubles de faible hauteur devraient être prises en compte dans la version 3, afin de favoriser le plus possible la construction de logements et de régler le plus efficacement la crise du logement.

Adopté

Motion n° **2025-56-xx**

Proposée par D. Brown

Appuyée par C. Kelly

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE les directives suivantes soient données au personnel :

1. **Évaluer l'incidence de l'instauration d'un taux de stationnement minimal supérieur à une place par logement dans les nouveaux lotissements de faible hauteur créés dans les villages ruraux;**
2. **Évaluer les critères appliqués par la Ville dans les études d'impact sur la circulation, les justifications de l'aménagement et les plans de stationnement pour tenir compte du stationnement sur rue et du nombre de places de stationnement prévu, notamment la sécurité, l'entretien hivernal et l'accès à la rue;**
3. **Analyser les solutions de stationnement communal des nouveaux aménagements dans les villages ruraux lorsque le nouveau Règlement de zonage sera en vigueur;**
4. **Envisager un programme de permis résidentiels de stationnement sur rue dans les villages ruraux;**
5. **Analyser d'autres possibilités de surzonage dans les villages ruraux, notamment l'augmentation des hauteurs maximales permises pour les bâtiments polyvalents dans les zones d'utilisations polyvalentes de village.**

Cette motion est divisée aux fins de vote, comme suit :

Modification :

Proposée par D. Brown

Appuyée par C. Kelly

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE les directives suivantes soient données au personnel :

1. **Évaluer l'incidence de l'instauration d'un taux de stationnement minimal supérieur à une place par logement dans les nouveaux lotissements de faible hauteur créés dans les villages ruraux;**

Voix affirmative(s) (14): M. Sutcliffe, M. Luloff, L. Dudas, C. Curry, C. Kelly, T. Tierney, S. Plante, R. Brockington, M. Carr, C. Kitts, D. Brown, S. Desroches, A. Hubley, et W. Lo

Voix négative(s) (10): D. Hill, G. Gower, T. Kavanagh, L. Johnson, S. Devine, J. Bradley, R. King, A. Troster, J. Leiper, et S. Menard

Adopté (14 à 10)

Modification :

Proposée par D. Brown

Appuyée par C. Kelly

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE les directives suivantes soient données au personnel :

- 2. Évaluer les critères appliqués par la Ville dans les études d'impact sur la circulation, les justifications de l'aménagement et les plans de stationnement pour tenir compte du stationnement sur rue et du nombre de places de stationnement prévu, notamment la sécurité, l'entretien hivernal et l'accès à la rue;**
- 3. Analyser les solutions de stationnement communal des nouveaux aménagements dans les villages ruraux lorsque le nouveau Règlement de zonage sera en vigueur;**
- 4. Envisager un programme de permis résidentiels de stationnement sur rue dans les villages ruraux;**
- 5. Analyser d'autres possibilités de surzonage dans les villages ruraux, notamment l'augmentation des hauteurs maximales permises pour les bâtiments polyvalents dans les zones d'utilisations polyvalentes de village.**

Adopté

Motion n° **2025-56-xx**

Proposée par A. Hubley

Appuyée par D. Brown

ATTENDU QUE la deuxième version du nouveau *Règlement de zonage* ne mentionne pas, elle non plus, les taux de stationnement minimaux dans les transects suburbains d'Ottawa; et

ATTENDU QUE la population de beaucoup de collectivités hors Ceinture de verdure n'a pas accès au train léger ou à des services de transport en commun adéquats; et

ATTENDU QU'il serait pertinent d'inclure des options pour les taux de stationnement minimaux dans les collectivités suburbaines où il n'y a pas suffisamment d'infrastructures de transport en commun pour savoir ce qu'en pense la population;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE le personnel ajoute à la troisième version du nouveau *Règlement de zonage* la possibilité d'imposer au moins une (1) place de stationnement pour véhicule dans les collectivités suburbaines où il n'y a pas suffisamment d'infrastructures de transport en commun.

Voix affirmative(s) (12): M. Sutcliffe, M. Luloff, L. Dudas, C. Curry, C. Kelly, T. Tierney, S. Plante, C. Kitts, D. Brown, S. Desroches, A. Hubley, et W. Lo

Voix négative(s) (12): D. Hill, G. Gower, T. Kavanagh, L. Johnson, S. Devine, J. Bradley, R. King, A. Troster, J. Leiper, R. Brockington, S. Menard, et M. Carr

Rejeté par égalité des voix (12 à 12)

ORDRE DE JOUR RÉUNION DU
COMITÉ MIXTE FORMÉ DU COMITÉ DE
LA PLANIFICATION ET DU LOGEMENT
ET DU COMITÉ L'AGRICULTURE ET
DES AFFAIRES RURALES

31 MARS 2025

1. New Zoning By-law – Draft 2

Nouveau Règlement de zonage – Version provisoire 2

Committee Recommendation(s) as amended

That Council:

1. Receive the second draft of the new Zoning Bylaw and Zoning Map for public consultation purposes;
2. Direct, with respect to Issue 4, as contained in Document 3, that staff consider and consult on a new Option 4 which limits the maximum 'as-of-right' height for high-rise buildings along Mainstreet Corridors in the Suburban Transect based on distance from a rapid transit station;
3. Direct that staff review the communal parking provisions in Draft 2 and develop a transect-based approach to permitting privately-operated "communal parking lots" and consider car-sharing as part of the provisions, to be included in Draft 3 of the new Zoning By-law;
4. Direct that staff return to Joint Committee for Draft 3 with revisions to the draft Zoning By-law that incorporate Option 2 with respect to Issue 1, as contained on page 1 of Supporting Document 3, mandating a minimum of one parking space per dwelling unit in Rural Residential zones (V1, V2 and V3); and
5. Approve that, despite the above resolution (N^o 4), retirement homes, rooming houses and residential care facilities be exempt from minimum parking requirements.

Recommandation(s) du comité telles que modifiées

Que le Conseil :

- 1. prenne connaissance de ce rapport, qui donne une vue d'ensemble de la deuxième version provisoire du nouveau Règlement de zonage et de la Carte de zonage pour les besoins de la consultation publique ;**
- 2. directe qu'en ce qui concerne l'enjeu 4, décrit dans le document 3, de demander au personnel d'examiner une nouvelle option 4, qui limite la hauteur de plein droit des immeubles de grande hauteur dans les couloirs de rues principales dans le transect suburbain en fonction de la distance à une station de transport en commun rapide, et de procéder à des consultations sur le sujet;**
- 3. demande au personnel d'examiner les dispositions relatives au stationnement communal de la 2^e version préliminaire du Règlement de zonage et d'élaborer une approche fondée sur les transects afin d'autoriser des « parcs de stationnement communal » privés, et de considérer le covoiturage dans les dispositions à inclure dans la 3^e version préliminaire du nouveau Règlement de zonage;**
- 4. demande au personnel de revenir devant le comité mixte pour lui présenter la 3^e version préliminaire du Règlement de zonage révisé qui contient l'option 2 relative à l'enjeu 1, comme présenté à la page 1 du Document à l'appui 3, option prescrivant un minimum d'une place de stationnement par logement dans les zones résidentielles rurales (V1, V2 et V3); et,**
- 5. approuve que, nonobstant la résolution précédente, les maisons de retraite, les maisons de chambre et les établissements de soins résidentiels soient exemptés de ces exigences minimales de stationnement.**

For the Information of Council

The committee also approved the following directions to staff:

Direction to staff (Councillor G. Gower)

That staff be directed to review N1E zoning provisions in Stittsville area as shown in Attachment 1 below and on file with the City Clerk and determine if the zoning can be changed to N1D and report back with Draft 3 of the New Zoning Bylaw.

Direction to staff (Councillor C. Curry)

That staff be directed to consider the recommendations of the Heritage Conservation District Feasibility Assessment for Beaverbrook as part of preparing the final version of the new Zoning By-law.

Direction to staff (Councillor T. Kavanagh)

That staff examine the feasibility of requiring all new front yard parking and communal parking areas to incorporate permeable surface materials, such as permeable pavers, porous asphalt, or other green infrastructure solutions, in order to prevent the loss of natural drainage capacity, support stormwater management, and encourage the growth and retention of trees.

Pour l'information du Conseil Municipal

Le comité a également approuvé les directives suivantes au personnel :

Instructions au personnel (conseiller G. Gower)

Par conséquent, il est résolu de demander au personnel de revoir les dispositions de la zone N1E dans le secteur de Stittsville, comme il est indiqué dans la pièce jointe 1 ci-dessous, afin de déterminer s'il est possible de la changer pour la zone N1D, et de nous soumettre une 3^e version préliminaire du nouveau Règlement de zonage.

Instructions au personnel (conseillère C. Curry)

Que le personnel analyse les recommandations de l'évaluation de faisabilité entourant la désignation de district de conservation du patrimoine pour le quartier Beaverbrook dans le cadre de la préparation de la dernière version du nouveau Règlement de zonage.

Instructions au personnel (conseillère T. Kavanagh)

Que le personnel examine s'il est possible d'exiger que toutes les nouvelles aires de stationnement dans une cour avant ou dans un parc de stationnement de la communauté soient recouvertes de matériaux perméables, tels qu'un pavage perméable, un revêtement à enrobé ouvert ou d'autres options vertes pour lutter contre la perte de surfaces de drainage naturelles, appuyer la gestion des eaux pluviales et favoriser la croissance et la santé des arbres.