

Annexe 1: 2^e version préliminaire - Aperçu des motions et des directives

RÉUNION CONJOINTE DU COMITÉ DE L'AGRICULTURE ET DES AFFAIRES RURALES ET DU COMITÉ DE LA PLANIFICATION ET DU LOGEMENT – LE 31 MARS 2025

Objet : Ratios minimaux de surface à consacrer au stationnement dans les villages ruraux

Motion de : Conseiller Brown

ATTENDU QUE la version préliminaire du *Règlement de zonage* propose une approche fondée sur le choix en ce qui concerne les ratios minimaux de surface à consacrer au stationnement, accordant aux propriétaires fonciers une marge de manœuvre quant au nombre de places de stationnement pour répondre aux besoins précis d'un projet d'aménagement ou pour convenir à leurs activités; et

ATTENDU QUE les modes de déplacement autres que le véhicule personnel dans les villages ruraux sont limités ou n'existent pas; et

ATTENDU QUE dans le cadre des consultations publiques sur la 1^{re} version préliminaire du *Règlement de zonage*, les commentaires reçus remettaient en question le bien-fondé pour les villages ruraux d'abolir les taux minimaux de surface pour le stationnement étant donné le manque d'options de déplacements.

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE 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,

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QUE 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.

- Cette motion demande au personnel de mettre en œuvre l'option 2 concernant les tarifs minimaux de stationnement dans les villages (enjeu 1 dans le [document 3](#) de la 2^e version préliminaire du rapport du personnel) dans la 3^e version préliminaire du rapport qui sera présentée en septembre 2025. L'option 2 exige un minimum d'une place de stationnement par logement dans les zones résidentielles de village V1, V2 et V3. Cette option exempterait les maisons de retraite, les maisons de chambres et les établissements de soins résidentiels de ces exigences minimales de stationnement.
- Cette motion a une incidence sur [l'article 601](#) et [les articles 1312-1314](#) de la 2^e version préliminaire des dispositions du *Règlement de zonage*.

Objet : Dispositions pour les « parcs de stationnement communal » dans les zones de quartier

Motion de : Conseillère Johnson

ATTENDU QUE divers membres de l'industrie de la promotion immobilière et des organismes communautaires ont exprimé des préoccupations relativement à la gestion du stationnement en lien avec de nouveaux aménagements intercalaires dans les quartiers résidentiels et qu'ils se sont dit d'accord avec les « parcs de stationnement communal » comme façon potentielle de répondre à leurs préoccupations; et

ATTENDU QUE les dispositions des zones de quartier (N1 à N6) publiées dans la 1^{re} version préliminaire du *Règlement de zonage* comprennent des autorisations conditionnelles permettant du « stationnement communal » dans les « parcs de stationnement » et les « garages de stationnement » privés; et

ATTENDU QU'il existe des préoccupations concernant l'aménagement et l'entretien de « stationnements communaux » méritant d'être approfondies sous l'angle des transects ainsi que des préoccupations concernant le design et l'entretien de ces installations et la mesure dans laquelle elles peuvent supporter des aménagements intercalaires de plusieurs logements; et

ATTENDU QUE le Plan officiel de la Ville priorise les modes de déplacement actif, comme la marche, le vélo et le transport en commun plutôt que le stationnement hors rue et les utilisations axées sur la voiture dans le centre-ville et dans les transects du secteur urbain intérieur.

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE le 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.

- Cette motion demande au personnel d'élaborer une approche fondée sur les transects pour la mise en œuvre de nouvelles dispositions relatives au stationnement communal (enjeu 5 dans le [document 3](#) de la 2^e version préliminaire du rapport du personnel), qui sera incluse dans la 3^e version préliminaire. Le stationnement communal est destiné à faciliter la gestion du stationnement pour les aménagements intercalaires dans les quartiers établis, en particulier lorsque des options de transport de remplacement sont moins accessibles.
- Les dispositions relatives au stationnement communal sont présentées à [l'article 801](#) de la 2^e version préliminaire du *Règlement de zonage*.

Objet : Hauteur des bâtiments - couloir de rues principales - option 4
Motion de : Conseiller Gower

ATTENDU QUE les résidentes et résidents de Stittsville ont exprimé des préoccupations concernant la hauteur limite proposée pour les immeubles de grande hauteur dans le transect suburbain; et

ATTENDU QUE le Plan officiel de la Ville propose une approche fondée sur les transects en matière d'aménagement afin de mieux distinguer, selon le contexte, les quartiers d'Ottawa; et

ATTENDU QUE « l'option 3 » pour ce qui est des hauteurs dans les couloirs de rues principales et des exigences de transition recommande une hauteur de plein droit de 90 m au-delà d'une zone de transition de 30 m, sans distinction entre les transects; et

ATTENDU QUE dans le transect suburbain, les propriétés adjacentes à des terrains dans les couloirs de rues principales sont principalement peu élevées, surtout à la limite extérieure du transect; et

ATTENDU QUE l'article 5.4.2 du Plan officiel de la Ville encourage les environnements polyvalents à densité élevée dans les emplacements stratégiques à proximité du transport en commun rapide.

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU 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.

- Cette motion demande au personnel d'élaborer une option 4 supplémentaire concernant la stratégie de transition de la hauteur des bâtiments proposée pour les immeubles de grande hauteur dans les couloirs de rues principales contigus à des zones résidentielles de faible hauteur (enjeu 4 dans le [document 3](#) de la 2^e version préliminaire du rapport du personnel) et de mener des consultations sur le sujet. Dans la 2^e version préliminaire, le personnel a proposé une hauteur permise de 90 mètres, soit environ 27 étages. L'option 4 comporterait des hauteurs maximales permises de plein droit inférieures dans le transect suburbain, en fonction de la distance par rapport aux installations de transport en commun rapide. Le personnel élaborera l'option 4 et procédera à des consultations à ce sujet ce printemps.
- Cette motion concerne les dispositions relatives à la transition de la hauteur des [articles 904 et 905](#) de la 2^e version préliminaire du nouveau *Règlement de zonage*.

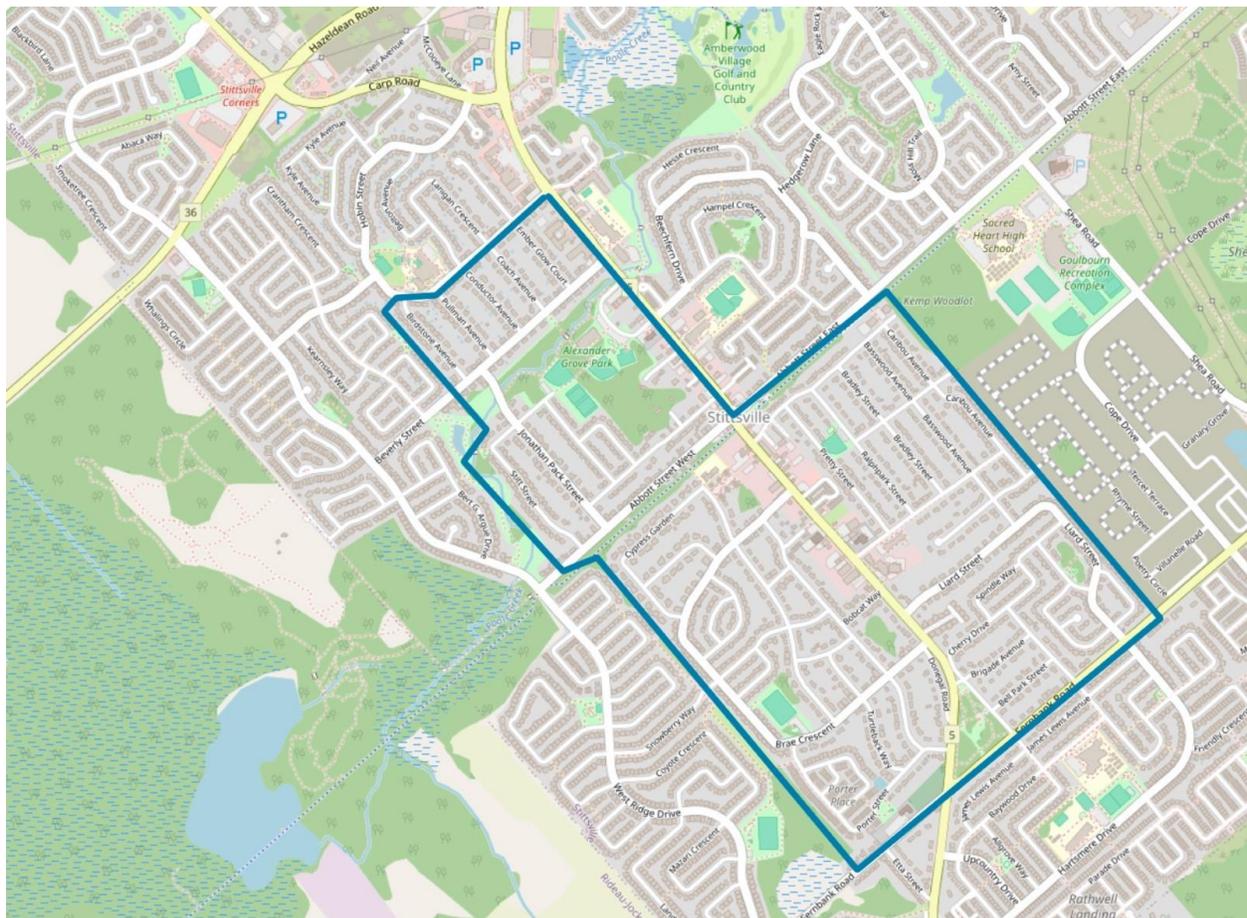
Objet : Modification du zonage de Stittsville de N1E à N1D

Directive de : Conseiller 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 3e version préliminaire du nouveau Règlement de zonage.

- Cette directive demande au personnel d'examiner le zonage d'un secteur de Stittsville actuellement zoné N1E – zone de quartier 1 sous-zone E. La carte ci-dessous montre le secteur de Stittsville dont on propose de modifier le zonage de N1E à N1D. Cette modification du zonage n'augmenterait pas la hauteur ou la densité permise sur ces lots, cependant, la largeur minimale de lot, les retraits minimaux ainsi que la largeur maximale du bâtiment changeraient.
- On pourra trouver de plus amples renseignements sur cette modification dans [l'article 801](#), plus précisément dans le tableau 801B.

Pièce jointe 1



Objet : Désignation de district de conservation du patrimoine pour Beaverbrook
Directive de : Conseillère Curry

Une évaluation de faisabilité entourant la désignation de district de conservation du patrimoine pour le quartier Beaverbrook se déroule présentement. Les recommandations de ladite évaluation devraient être présentées au Comité du patrimoine bâti et au Conseil au cours du 3^e trimestre de 2025.

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.

- Cette directive demande au personnel d'examiner les résultats de l'évaluation de faisabilité entourant la désignation de district de conservation du patrimoine pour Beaverbrook et de mettre à jour tout article pertinent de la 3^e version préliminaire du *Règlement de zonage*.

Objet : Utilisation de matériaux de surface perméables dans les aires de stationnement de la communauté

Directive de : Conseillère 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.

- Cette directive demande au personnel d'examiner la faisabilité d'exiger des matériaux de surface perméables pour les nouvelles aires de stationnement dans une cour avant et dans les parcs de stationnement de la communauté afin d'aider à la gestion des eaux pluviales. À l'heure actuelle, le type de matériau pour les aires de stationnement n'est pas réglementé au-delà de l'exigence d'une surface stable anti-poussière dans le transect du centre-ville et les transects urbain intérieur, urbain extérieur et suburbain et d'une surface utilisable en toutes saisons dans le transect rural.
- Cette motion concerne les dispositions de [l'article 604](#) et de [l'article 801](#) de la 2^e version préliminaire du nouveau *Règlement de zonage*.

RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL – LE 16 AVRIL 2025

Objet : Option 3 supplémentaire supprimant la désignation N4(H)11 et maintenant le libellé de l'option 2

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.

- Cette motion demande au personnel d'élaborer une option 3 supplémentaire concernant la conversion depuis la zone R4 actuelle – zone résidentielle de densité 4 à une zone N4 – zone de quartier 4 (enjeu 3 dans le [document 3](#) de la 2^e version préliminaire du rapport du personnel) et de mener des consultations sur le sujet.
- Certaines sous-zones R4 actuelles limitent la hauteur maximale des bâtiments à 11 mètres (environ 3 étages). La zone N4 proposée dans le nouveau *Règlement de zonage* permet une hauteur maximale de bâtiment de 14,5 mètres (environ 4 étages) et une densité illimitée dans toute la zone. Dans la 1^{re} version préliminaire, toutes les zones R4 ont été converties en zones N4 et ont obtenu des autorisations de hauteur de 14,5 mètres, y compris les sous-zones R4 qui sont actuellement limitées à 11 mètres et à 4, 8 ou 12 logements. Dans la 2^e version préliminaire, un suffixe de hauteur (N4 H(11)) a été ajouté pour limiter la hauteur maximale des bâtiments à 11 mètres dans les secteurs où la zone R4 est actuellement limitée à 11 mètres.
- L'option 3 supprime la proposition du personnel d'inclure le suffixe de hauteur H(11) pour certaines zones N4 incluses dans la 2^e version préliminaire.
- Cette motion concerne les dispositions de [l'article 801](#) de la 2^e version préliminaire du nouveau *Règlement de zonage*.

Objet : Hauteur maximale autorisée de 11 mètres dans les zones N1 et N2 de tous les transects du secteur urbain

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.

- Cette motion demande au personnel d’élaborer une option 4 supplémentaire concernant les hauteurs maximales de bâtiment dans les zones de quartier 1 – N1 et de quartier 2 – N2 (enjeu 2 dans le [document 3](#) de la 2^e version préliminaire du rapport du personnel) et de mener des consultations sur le sujet.

- Dans le *Règlement de zonage* actuel, de nombreuses sous-zones résidentielles de densité 1 – R1 et résidentielles de densité 2 – R2 situées dans le transect suburbain permettent actuellement des hauteurs de bâtiment allant jusqu'à 11 mètres.
- La 1^{re} version préliminaire fixe une hauteur maximale de bâtiment de 8,5 mètres, ce qui a entraîné une perte des droits d'aménagement dans le transect suburbain. La 2^e version préliminaire offre une option pour augmenter les hauteurs maximales à 11 mètres dans le transect suburbain tout en conservant des hauteurs maximales de bâtiment de 8,5 mètres dans les zones N1 et N2 dans tous les autres transects.
- Cette motion propose une option pour augmenter la hauteur maximale des bâtiments à 11 mètres dans toutes les zones N1 et N2, sauf lorsque des hauteurs inférieures sont précisées dans les plans secondaires.
- Cette motion concerne les dispositions de [l'article 801](#) de la 2^e version préliminaire du nouveau *Règlement de zonage*.

Objet : Option 5 - hauteur de bâtiment maximale de plein droit de 30 étages et option de transition

Directive de : Conseiller 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.

- Cette directive demande au personnel d'élaborer une option 5 supplémentaire concernant la stratégie de transition de la hauteur des bâtiments proposée pour les immeubles de grande hauteur dans les couloirs de rues principales contigus à des zones résidentielles de faible hauteur (enjeu 4 dans le [document 3](#) de la 2^e version préliminaire du rapport du personnel) et de mener des consultations sur le sujet.
- Dans la 2^e version préliminaire, le personnel a proposé une hauteur de plein droit maximale permise de 90 mètres, soit environ 27 étages et une zone de transition maximale de 30 mètres. L'option 5 permettrait une hauteur de bâtiment maximale de plein droit de 30 étages et réduirait la zone de transition de la hauteur à moins de 30 mètres.
- Cette motion concerne les dispositions relatives à la transition de la hauteur des [articles 904 et 905](#) de la 2^e version préliminaire du nouveau *Règlement de zonage*.

Objet : Stationnement dans les villages ruraux

Proposée par D. Brown

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.

- Le personnel examinera également certaines solutions de stationnement dans les villages ruraux, comme le stationnement communal et les permis de stationnement sur rue, qui ne sont actuellement envisagés que dans les zones urbaines.
- La directive demande également au personnel d'examiner des hauteurs de bâtiment maximales pour les bâtiments polyvalents dans la zone polyvalente de village.
- Cette motion concerne [l'article 601](#) et [l'article 1311](#) de la 2^e version préliminaire du nouveau *Règlement de zonage*.

ORDRE DU JOUR DE LA RÉUNION DU
CONSEIL MUNICIPAL D'OTTAWA

16 AVRIL 2025

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 DU JOUR DE LA 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 By-law.

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.