

Révisé - Pièce 3 – Tour d’horizon des grands enjeux et des principales options

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

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

Enjeu 2 : Hauteur maximum des bâtiments dans les zones N1 et N2 (29587) - zones de quartier

Enjeu 3 : Conversion de la zone R4 à la zone N4 dans la version provisoire du *Règlement de zonage*

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

Enjeu 5 : Autorisation d’aménager des parcs de stationnement communaux dans les zones de quartier (N1-N6)

Le lecteur trouvera ci-après l’analyse de chaque enjeu et des options à envisager.

Lors de la réunion mixte du Comité de l’agriculture et des affaires rurales et du Comité de la planification et du logement du 31 mars 2025 et de la réunion du Conseil municipal du 16 avril 2025, les membres du Conseil ont déposé diverses motions ayant une incidence sur les enjeux et les options présentés. Vous trouverez ci-dessous des informations sur les motions ayant une incidence sur les enjeux essentiels et les options supplémentaires qui seront examinées lors de la période de consultation sur la deuxième version provisoire.

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

Le personnel de la Ville propose de continuer de s’en remettre à l’approche fondée sur le choix qui a été proposée dans la première version provisoire du *Règlement de zonage*. La deuxième version provisoire du *Règlement de zonage* ne fait pas état des ratios minimums de surface à consacrer au stationnement.

Cette approche donne aux propriétaires et aux entreprises la marge de manœuvre qui leur permet de prévoir le nombre de places qui devraient répondre aux impératifs spécifiques des projets d’aménagement proposés ou qui cadre avec leurs opérations commerciales. Nous avons exposé dans la [pièce 9](#) du rapport du 29 avril 2024, qui présentait la première version provisoire du nouveau *Règlement de zonage*, de l’information à propos des ratios minimums de surface à consacrer au stationnement et de leur impact sur les coûts des travaux d’aménagement. Toutefois, nous présentons ci-après trois options pour le nombre de places de stationnement dans les villages.

Justification

D'après les commentaires recueillis dans les consultations qui ont porté sur la première version provisoire, dont les opinions exprimées par les membres du Conseil municipal, il y a des motifs d'inquiétude dans les villages dans lesquels les solutions de rechange pour remplacer les voitures particulières sont limitées ou n'existent pas. Pour répondre à ces inquiétudes, le personnel propose les options suivantes pour le nombre de places de stationnement dans les villages de la zone rurale.

Option 1 : Obliger à prévoir **une place de stationnement par logement** dans les zones résidentielles de village (V1, V2 et V3) et dans les zones polyvalentes de village (VM).

Option 2 : Obliger à prévoir **une place de stationnement par logement dans les zones V1, V2 et V3, en excluant toutefois la zone polyvalente de village VM.** Cette exclusion se justifie puisqu'elle s'appliquerait aux anciens centres des villages dans lesquels les bâtiments existants sont déjà soumis à des contraintes physiques dans l'aménagement des places de stationnement.

Option 3 : Obliger à prévoir **une place de stationnement par lot** comprenant un logement ou une habitation jointe verticalement dans les zones V1, V2 et V3. Il faudrait alors prévoir une place de stationnement dans tous les cas où une habitation est aménagée sur un lot, sans toutefois offrir une marge de manœuvre pour l'aménagement de plusieurs logements.

Note : Dans le nouveau *Règlement de zonage*, la marge de retrait la plus petite pour la cour avant dans les villages est de 6 mètres. Autrement dit, il faudrait prévoir au moins deux places de stationnement par logement (soit une dans un garage ou au-delà de la marge de retrait obligatoire, et une autre dans l'entrée de cour menant à la place de stationnement obligatoire).

DIRECTIVE DU CONSEIL SUR LE PREMIER ENJEU

À la suite d'une motion du conseiller Brown, **l'option deux** sera mise en œuvre dans la troisième version provisoire, et la version définitive du nouveau Règlement de zonage sera présentée en septembre 2025.

Enjeu 2 : Hauteur maximum des bâtiments dans les zones N1 et N2 (29587) - zones de quartier

Le personnel propose trois options pour la hauteur maximum des bâtiments dans les zones N1 et N2. Dans l'option 1, on garderait la limite de hauteur de 8,5 mètres dans la première version provisoire, même si la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) autorise une hauteur maximum de 11 mètres dans le transect du secteur de banlieue. L'option 2 permettrait d'autoriser une hauteur maximum de 11 mètres dans le transect du secteur de banlieue. L'option 3 permettrait d'augmenter la hauteur des bâtiments pour la porter à 11 mètres dans toutes les zones N1 et N2.

Le personnel préfère l'option 2 (Porter à 11 mètres les hauteurs autorisées pour les zones N1 et N2 dans le transect du secteur de banlieue et maintenir à 8,5 mètres, dans tous les autres transects, la hauteur des bâtiments dans les zones N1 et N2). Grâce à cette option, on évite de « sous-zoner » les propriétés du transect du secteur de banlieue, et on s'assurerait que la hauteur des bâtiments de ce transect est conforme au Plan officiel, d'autant plus que les politiques du transect du secteur de banlieue sont destinées à permettre d'aménager, selon le *Règlement de zonage*, « au moins » trois étages de plein droit dans la désignation des quartiers.

L'option 2 a été mise en œuvre dans les dispositions de la deuxième version provisoire pour les hauteurs maximums représentées dans le tableau 801A de l'article 801.

Justification

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

Or, dans la version actuelle du *Règlement de zonage* (n° 2008-250), de nombreuses sous-zones résidentielles R1 et R2 situées dans le transect du secteur de banlieue permettent aujourd'hui de construire des bâtiments dont la hauteur peut atteindre 11 mètres. C'est pourquoi fixer une hauteur de 8,5 mètres pour les bâtiments dans toutes les zones N1 et N2 de tous les transects aurait pour effet de réduire la hauteur maximum des bâtiments dans de nombreuses zones de banlieue R1 et R2 dans lesquelles on autorise aujourd'hui trois étages complets (11 mètres).

Des représentants du secteur de la promotion immobilière et de l'aménagement ont proposé de porter à 11 mètres, dans ces zones, la limite de hauteur des bâtiments,

sans égard au transect. En augmentant la hauteur maximum autorisée, on améliore la faisabilité de l'aménagement d'autres logements, surtout sur les lots étroits.

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

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

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

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

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

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

Option 1 : Conserver les mêmes hauteurs de bâtiment que celles qui sont prévues pour les zones N1 et N2 selon les modalités proposées dans la première version provisoire. Le personnel **n'est pas** favorable à l'idée de mettre en œuvre cette option, qui ferait perdre les droits d'aménagement dans l'ensemble du transect du secteur de banlieue. Le Plan officiel prévoit des immeubles de trois étages de hauteur dans tout le transect du secteur de banlieue, de sorte qu'une réduction de la hauteur des immeubles pour diminuer ou éliminer la possibilité d'aménager de plein droit des immeubles de trois étages ne serait pas conforme au Plan officiel.

Option 2 : Porter à 11 mètres les hauteurs autorisées pour les zones N1 et N2 dans le transect du secteur de banlieue et maintenir à 8,5 mètres, dans tous les autres transects, la hauteur des bâtiments dans les zones N1 et N2). Grâce à cette option, on

évite de « sous-zoner » les propriétés du transect du secteur de banlieue, et on s'assurerait que la hauteur des bâtiments de ce transect est conforme au Plan officiel, d'autant plus que les politiques du transect du secteur de banlieue sont destinées à permettre d'aménager, selon le *Règlement de zonage*, « au moins » trois étages de plein droit dans la désignation des quartiers. Il s'agit de l'option privilégiée par le personnel.

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

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

Le personnel fait observer que dans la version actuelle du *Règlement de zonage*, certains suffixes de hauteur ne sont pas nécessairement le résultat des politiques du Plan secondaire, mais qu'ils peuvent être guidés par d'autres politiques du Plan officiel. Par exemple, dans la sous-section 6.6.2.2 du Plan officiel, les politiques sur le secteur spécial du canal Rideau prévoient des directives pour l'aménagement de la première rangée de propriétés donnant sur le canal Rideau (le long de la promenade du Colonel-By) afin de « respecter les modèles existants de l'empreinte, la hauteur, la volumétrie, l'échelle, les marges de reculement et le caractère paysager des bâtiments par rapport au paysage de rue correspondant », ce qu'on réalise actuellement grâce aux règlements d'application sur la hauteur propre à certains secteurs, dont les suffixes de hauteur. On conserverait ces règlements d'application dans les trois options, même dans les cas où ils permettent d'aménager des immeubles de moins de 11 mètres de hauteur.

OPTION SUPPLÉMENTAIRE POUR LE DEUXIÈME ENJEU PAR VOIE DE MOTION DU CONSEIL

Quatrième option : Autoriser des hauteurs de onze mètres dans les zones N1 et N2 et supprimer les suffixes de hauteur inférieurs à onze mètres, sauf mention contraire dans un plan secondaire. Le personnel élaborera la quatrième option et la présentera pendant la période de consultation de la deuxième version provisoire.

Enjeu 3 : Conversion de la zone R4 à la zone N4 dans la version provisoire du Règlement de zonage

Le public nous a adressé de nombreux commentaires sur les zones des quartiers. Les commentaires et les motifs d'opposition portent essentiellement sur les densités maximums autorisées dans les zones N3 et N4, de même que sur les sites dans lesquels on a appliqué les zones N3 et N4 de plus grande densité. Pour répondre à ces inquiétudes, le personnel de la Ville envisage d'apporter des modifications aux dispositions sur les zones des quartiers et aux secteurs dans lesquels les zones N3 et N4 ont été appliquées dans la carte de zonage.

L'option 1 permettrait de reprendre les dispositions de la première version provisoire. Cette option permet d'augmenter les densités dans les zones R4, dans lesquelles on autorise l'aménagement de quatre, de huit ou de 12 logements dans les immeubles de trois étages, pour porter ces densités à un nombre illimité de logements dans les immeubles de quatre étages. Il s'agit d'une modification importante de la densité et de la hauteur des immeubles par rapport à la version actuelle du *Règlement de zonage*, ce qui influe sur les propriétés déjà surzonées en 2020 dans le cadre de l'examen de la zone R4. Le personnel n'est pas d'accord avec cette option.

Dans l'option 2 on propose ce qui suit :

- **Dans les cas où l'on projette de construire un bâtiment dans une zone R4 qui prévoit déjà une limite maximum de hauteur de 11 mètres, conserver la hauteur maximum 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, dans le transect du secteur urbain extérieur ou dans 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 maximum 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 le même immeuble).**

Le personnel privilégie l'option 2. Cette option prévoit des hauteurs et des densités de bâtiment selon l'ordre de grandeur envisagé dans le Plan officiel et tient compte de l'augmentation précédente des autorisations de densité fixées dans l'examen de la zone R4 en 2020. **L'option 2 a été mise en œuvre dans la carte de zonage pour la deuxième version provisoire.**

Justification

Dans la première version provisoire, on a cartographié comme suit la localisation des zones primaires N1 à N6 proposées d'après le transect, la zone primaire actuelle et la situation de la propriété dans la Surzone des quartiers évolutifs ou hors de cette surzone.

Transect du centre-ville

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

Transect du secteur urbain intérieur

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

**Transect du secteur urbain
extérieur**

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

**Transect du secteur de
banlieue**

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

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

- Les sous-zones R4A à R4L n'autorisent qu'un maximum de quatre logements dans un immeuble d'appartements de faible hauteur.
- Les sous-zones R4UA et R4UB, établies en 2020 dans le transect du centre-ville et dans le transect du secteur urbain intérieur dans le cadre de l'examen de la zone R4, autorisent respectivement l'aménagement de huit et de 12 logements. Il s'agit d'une densité par lot de l'ordre de 220 logements par hectare, ce qui cadre avec les densités maximums autorisées et proposées dans la deuxième version provisoire pour les zones N3.

- Les autres sous-zones R4 ne limitent pas le nombre maximum de logements. Ces sous-zones correspondraient à la zone N4 dans le nouveau *Règlement de zonage*.

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

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

La zone N3 prévoit une densité maximum par lot de 250 logements par hectare (LPH) dans la première version provisoire, ce qui donnerait un immeuble de 12 appartements sur un lot de 450 mètres carrés.

Dans la deuxième version provisoire, on propose plutôt d'autoriser 220 LPH, ce qui donnerait un immeuble de 10 appartements sur un lot de la même superficie.

Pour ce qui est des sous-zones R4UA et R4UB, la sous-zone R4UA permet d'aménager huit logements, alors que la sous-zone R4UB permet d'en construire 12 sur un lot de 450 mètres carrés. En remplaçant ces zones par la zone N3 dans le nouveau *Règlement de zonage*, on augmenterait légèrement les densités autorisées dans les zones R4UA et on les abaisserait légèrement dans les zones R4UB. Le personnel est à l'aise avec cette orientation, puisqu'elle permettra d'établir un ensemble plus cohérent de densités autorisées, et le maximum autorisé de 10 logements correspond au seuil d'exemption de l'approbation de la réglementation du plan d'implantation fixé dans la *Loi sur l'aménagement du territoire* et dans le *Règlement sur la réglementation du plan d'implantation*.

Le personnel fait aussi observer que les sous-zones mentionnées ci-dessus permettent d'autoriser une hauteur maximum de trois étages, alors que l'on propose d'autoriser à concurrence de quatre étages complets (14,5 mètres) dans la zone N4. En outre, il existe plusieurs sous-zones R4 (soit les sous-zones R4M, R4O, R4Q, R4R, R4U, R4V, R4X, R4ZZ et R4UC) qui limitent aussi la hauteur des bâtiments à un maximum de trois étages. Dans l'option 2, on propose de conserver ces limites de hauteur; ainsi, dans les

cas où une propriété est située, selon la version actuelle du *Règlement de zonage*, dans une zone dans laquelle on autorise au plus trois étages (11 mètres), cette limite de hauteur n'augmentera pas dans le nouveau *Règlement de zonage*. Dans les cas où cette zone serait représentée dans une zone N4, on pourrait donner cette autorisation en ajoutant un suffixe de hauteur (par exemple, « N4B H(11) »), ce qui permettrait de s'assurer que les dispositions prévues dans le nouveau *Règlement de zonage* pour la hauteur et la forme bâtie dans ces secteurs restent adaptées au contexte, en permettant d'aménager un ensemble complet de formes de logement.

En se rappelant ce qui précède, le personnel propose que dans les cas où une propriété appartient à la zone R4A-L ou R4UA/R4UB, mais qu'elle est située dans la Surzone des quartiers évolutifs, il serait quand même approprié de classer cette propriété dans une zone primaire N4, compte tenu des politiques-cadres de la sous-section 5.6 du Plan officiel applicables à cette surzone. C'est ce que prévoit l'option 2.

- Dans les cas où la propriété est située dans une sous-zone R4A-L, R4UA ou R4UB dans le transect du secteur urbain intérieur, dans le transect du secteur urbain extérieur ou dans le transect du secteur de banlieue, et qu'elle ne fait pas partie de la Surzone des quartiers évolutifs, on remplacerait, dans la deuxième version provisoire, la zone primaire N4 par la zone N3, et on réduirait la densité maximum dans la zone N3 pour qu'elle se rapproche des densités qui sont actuellement autorisées dans les sous-zones R4A-L, R4UA et R4UB (maximum de 10 logements).
- Dans les cas où la propriété est située dans une sous-zone R4A-L, R4UA ou R4UB dans la Surzone des quartiers évolutifs ou dans une autre zone R4 qui prévoit déjà une hauteur maximum de 11 mètres, on ajouterait un suffixe de hauteur au code de la zone pour conserver la hauteur actuellement autorisée de 11 mètres.

Les changements proposés dans la deuxième version provisoire pour les modalités d'application des zones N3 et N4 dans la carte de zonage sont représentés ci-après en caractères fuchsia.

Transect du centre-ville

	Zone existante	Surzone évolutive	Intérieur
	R1	N4	N3
	R2	N4	N3
	R3	N4	N4

	R4	N4	N4
	R5	N5/N6	N5/N6

**Transect du secteur urbain
intérieur**

	Zone existante	Surzone évolutive	Intérieur
	R1	N3	N2
	R2	N3	N3
	R3 R4A-L, UA, UB	N4 H(11)	N3
	R4M, O, Q, R, U, V, X, ZZ, UC	N4 H(11)	N4 H(11)
	R4N, P, S, T, Y, Z, UD	N4	N4
	R5	N5/N6	N5/N6

**Transect du secteur urbain
extérieur**

	Zone existante	Surzone évolutive	Intérieur
	R1	N3	N2
	R2	N3	N2
	R3 R4A-L, UA, UB	N4 H(11)	N3
	R4M, O, Q, R, U, V, X, ZZ, UC	N4 H(11)	N4 H(11)
	R4N, P, S, T, Y, Z, UD	N4	N4
	R5	N5/N6	N5/N6

Transect du secteur de banlieue

	Zone existante	Surzone évolutive	Intérieur
	R1	N2	N1
	R2	N3	N2
	R3	N3	N3
	R4A-L	N4 H(11)	N3
	R4M, O, Q, R, U, V, X, ZZ	N4 H(11)	N4 H(11)
	R4N, P, S, T, Y, Z	N4	N4
	R5	N5/N6	N5/N6

Le personnel propose de mettre en œuvre l'option 2, qui correspond mieux aux densités actuelles et aux hauteurs maximums autorisées envisagées dans les zones R4 actuelles. Essentiellement, dans les cas où une zone R4 existante limite le nombre maximum de logements, une zone N3 est plus appropriée dans les cas où la propriété n'est pas située dans la Surzone des quartiers évolutifs, ce qui donnerait une limite cohérente pour la densité maximum, selon ce qui est déjà prévu à l'heure actuelle. En outre, en conservant les hauteurs existantes de trois étages pour les propriétés des zones R3 et R4 dans la version actuelle du *Règlement de zonage*, on pourrait quand même autoriser un ensemble complet de formes de logements dans ces quartiers.

L'option 2 est mise en œuvre dans la deuxième version provisoire du *Règlement de zonage*.

OPTION SUPPLÉMENTAIRE POUR LE TROISIÈME ENJEU PAR VOIE DE MOTION AU CONSEIL

Troisième option : Modifier la deuxième option en supprimant le premier point qui exige une hauteur maximale de onze mètres pour les bâtiments qui sont actuellement désignés R4 et assortis de cette limite de hauteur et propose 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).

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

Le personnel préfère l'option 3, qu'il a intégrée dans la deuxième version provisoire. L'option 3 prévoit, pour la transition de la hauteur, une structure-cadre mise au point pour autoriser les aménagements de grande hauteur typiques et de plein droit sur les lots assez vastes pour garantir une transition adéquate, tout en veillant à ce que les aménagements de moyenne hauteur restent viables sur les lots de moindre superficie et dans les secteurs les plus proches des aménagements de faible hauteur voisins. L'option 3 est mise en œuvre dans la deuxième version provisoire du *Règlement de zonage*.

Justification

Le personnel de la Ville a mis au point trois approches dans la réglementation de la transition de la hauteur des bâtiments dans les zones polyvalentes jouxtant les secteurs résidentiels de faible hauteur. Ces approches ont été mises au point en série, et chaque option représente une déclinaison de la précédente.

Dans toutes les approches, on s'en remet à l'interprétation simple des politiques du Plan officiel sur les hauteurs maximums dans les carrefours et dans les couloirs de rues principales, ce qui ne permet pas de justifier rigoureusement les différentes hauteurs selon le contexte ou le transect. Si le Plan officiel évoque à maintes reprises le caractère « propre au transect » de ses politiques, ce n'est pas le cas dans la section 5 (Les transects) en ce qui a trait aux hauteurs maximums envisagées pour les bâtiments dans les secteurs portant la désignation de carrefour et de couloir de rues principales. À l'exception du transect du cœur du centre-ville, dans lequel les hauteurs dans les secteurs portant la désignation de carrefour et de couloir de rues principales font essentiellement l'objet de plans secondaires, d'annexes ou d'exceptions, les politiques sur la hauteur pour chaque transect sont plus comparables qu'elles sont différentes. C'est pourquoi le personnel s'attend à ce qu'il soit difficile de défendre, dans les appels et les demandes de modification, une stratégie de zonage fondée sur des différences implicites ou présumées entre les politiques sur les transects.

Le Plan officiel établit généralement une corrélation entre la transition adéquate de la forme bâtie et la superficie des lots, par exemple en limitant les aménagements de grande hauteur aux cas « où la parcelle est suffisamment vaste pour permettre d'assurer la transition de la volumétrie de la forme bâtie ». Le Plan officiel prévoit aussi que la transition de la hauteur doit généralement être guidée par l'application d'un plan angulaire, qui se justifie par la corrélation négative établie entre l'éloignement d'une hauteur et les répercussions perçues de cette hauteur. Selon cette logique, une distance plus grande équivaldrait à une hauteur plus satisfaisante, et c'est pour ces

raisons que la stratégie de zonage fait de la profondeur du lot le déterminant principal de la hauteur des bâtiments.

Le personnel sait que l'établissement trop strict d'un plan angulaire peut entraver la conception de la forme bâtie, en réduisant le nombre de logements et en augmentant la complexité et le coût de la conception des immeubles. Le plan angulaire permet toutefois d'adapter graduellement la hauteur des bâtiments en fonction de la profondeur des lots. Dessiner un plan angulaire de 45 degrés à partir de la ligne de lot arrière depuis une hauteur équivalente au contexte planifié (de quatre étages) dans les quartiers voisins concorde avec la pratique de la profession et des examinateurs dans les demandes d'aménagement et permet d'aménager des immeubles de moyenne hauteur (de 22,5 mètres, soit environ six étages, selon la profondeur de la marge de retrait de la cour arrière) même sur les lots dont la superficie est modeste.

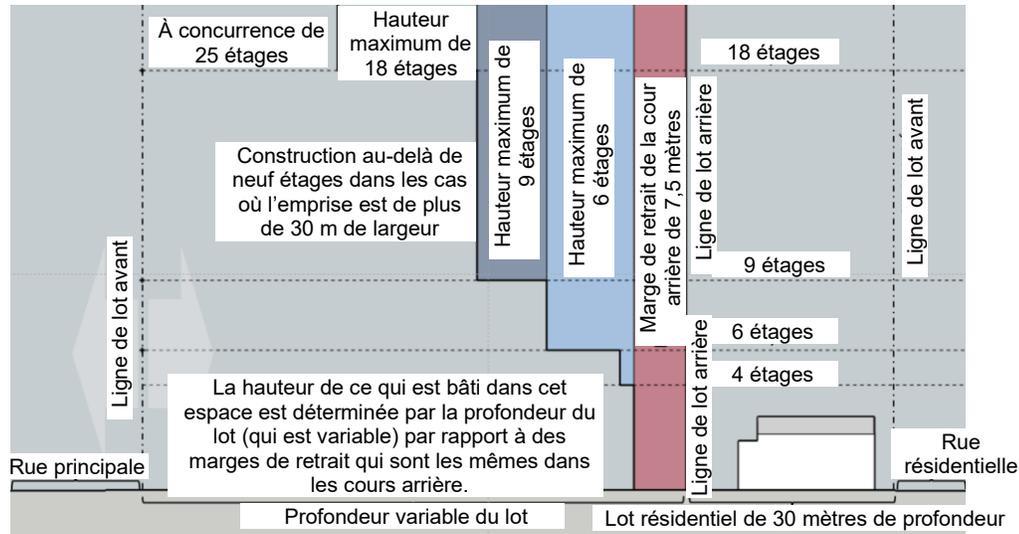
Il a fallu adopter certaines hypothèses à propos des superficies au sol des bâtiments pour prendre la mesure des résultats probables de ces structures-cadres. À cet égard, le personnel souhaite plus être prédictif que prescriptif. En règle générale, on considère que la profondeur minimum approximative est de 20 mètres pour la superficie au sol d'un bâtiment dans un couloir bordé de part et d'autre de logements non traversants, ce qui veut dire qu'il y a des logements des deux côtés du couloir central. On suppose que les gratte-ciels ont des superficies au sol supérieures à 20 mètres, sans toutefois dépasser le maximum de 750 mètres carrés indiqué dans le Plan officiel et dans les Lignes directrices d'esthétique urbaine.

En sachant que la transition de la forme bâtie est une question qualitative et propre au contexte, le *Règlement de zonage* en vigueur sur tout le territoire de la Ville ne permet pas de prédire les circonstances spécifiques de chaque projet à réaliser. Tenter de le faire donne essentiellement lieu à un zonage surspécifique, qu'il est difficile d'administrer et qui a souvent pour effet de frustrer ses utilisateurs.

Pour permettre de déterminer les autorisations de plein droit, le personnel a tâché de cerner le seuil pour lequel on pourrait considérer que les travaux d'aménagement sont typiques dans le contexte d'Ottawa — en s'interrogeant sur les hauteurs générales des tours et en se demandant si les marges de retrait sont assez grandes pour que le personnel ait une certaine assurance que les facteurs de la transition pourront être gérés dans la plupart des cas — de même que pour tenir compte de ces cas de plein droit dans le nouveau *Règlement de zonage*. Il faudrait réserver les modifications essentiellement aux immeubles de grande hauteur et aux projets qui prévoient une profondeur de transition inférieure à la « norme », ce qui permet effectivement de respecter l'intention du Plan officiel, mais ce qui représente une dérogation par rapport à la norme.

Voici les déclinaisons successives de cette stratégie de hauteur.

L'**option 1** porte sur la structure-cadre de la transition de la hauteur proposée dans la première version provisoire; il s'agit d'un aménagement gradiné de la hauteur maximum des bâtiments (6, 9, 18 et 25 étages), qui augmente selon la distance à partir de la ligne de lot arrière, à concurrence de 25 étages.

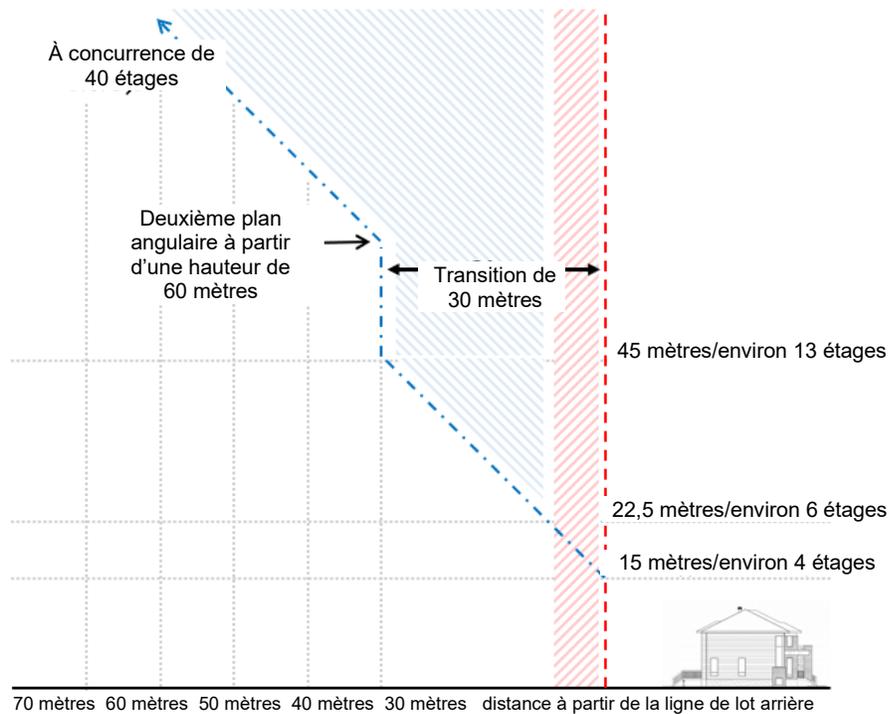


L'option 1 est constituée d'une série gradinée de hauteurs maximums.

L'**option 2**, mise au point après la publication de la première version provisoire, est constituée d'une paire de plans angulaires dont le point d'inflexion est de 30 mètres à partir de la ligne de lot arrière, de sorte que le premier plan angulaire réglemente la hauteur proche des secteurs résidentiels voisins et est généralement destiné à aménager des immeubles de moyenne hauteur; le deuxième plan angulaire — destiné à permettre d'aménager des immeubles dont la hauteur augmente progressivement — est porté à 60 mètres (environ 18 étages) de hauteur et son accroissement se poursuit jusqu'à l'avant du lot.

Sur la plupart des lots, l'option 2 donne essentiellement les mêmes hauteurs que l'option 1, sauf qu'elle évolue continuellement dans l'application du plan angulaire; par exemple, l'option 1 ne permettrait pas de construire un immeuble de sept étages à un point intermédiaire entre les étapes prévoyant des immeubles de six et de neuf étages, alors que l'option 2 permettrait de le faire.

Sur les lots exceptionnellement vastes, le deuxième plan angulaire permettrait de relever dans l'ensemble l'option 2 pour atteindre le maximum de 40 étages de hauteur dont il est question dans le Plan officiel.



L'option 2 est constituée de deux plans angulaires, destinés à dimensionner la hauteur maximum d'après la profondeur du lot.

L'**option 3** a été mise au point de concert avec les représentants des associations communautaires et de l'industrie dans le dernier semestre de 2024. Il s'agit de l'option privilégiée par le personnel.

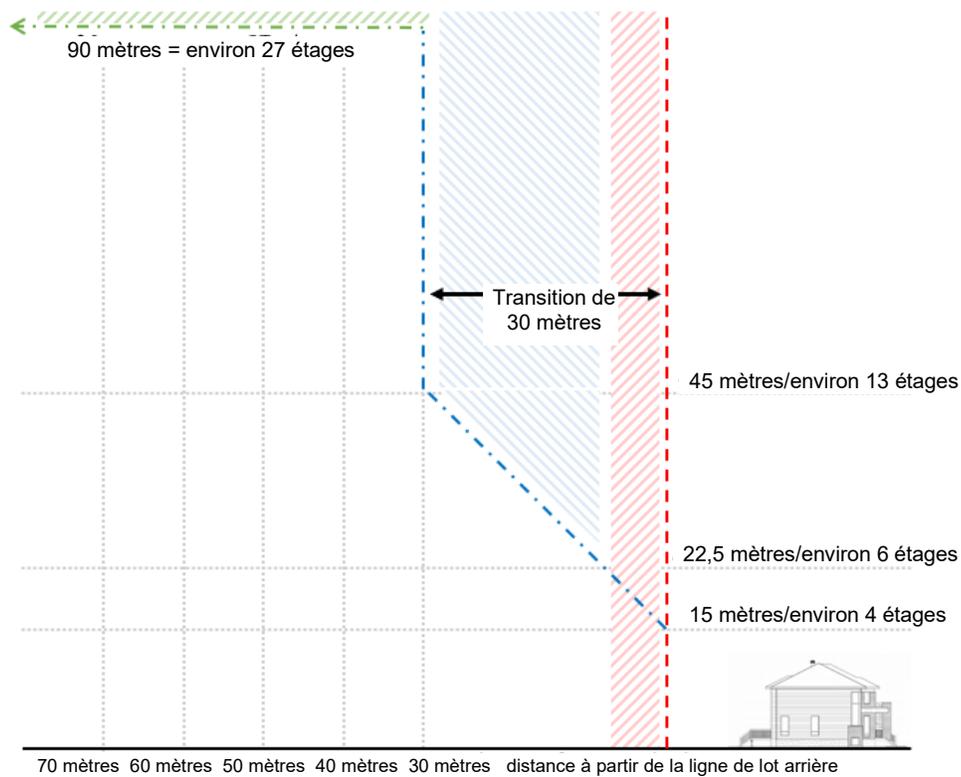
Comme l'option précédente, l'option 3 commence par un secteur de transition de 30 mètres de profondeur non loin des secteurs résidentiels de faible hauteur voisins. Comme nous l'avons précisé, nous avons sélectionné cette profondeur de 30 mètres pour en faire un seuil permettant de donner au personnel l'assurance raisonnable que toutes les propositions permettront de gérer les considérations qualitatives.

Il se peut qu'il soit possible de prévoir une transition adéquate avec une séparation de moins de 30 mètres; toutefois, pour le confirmer, il faudrait examiner la proposition et le contexte spécifiques. Le personnel juge qu'il serait approprié que ces projets soient soumis à l'examen complémentaire du personnel et à une étude liée aux modifications à apporter au *Règlement de zonage* pour autoriser des hauteurs supérieures en fonction du zonage de plein droit.

Pour l'option 3, le personnel fait valoir que lorsqu'on prévoit une transition adéquate avec les secteurs de faible hauteur des environs, comme nous l'expliquons ci-dessus, il est inutile de moduler la hauteur des tours (en les abaissant graduellement à partir d'un seuil de 18 étages comme dans l'option 2). À ces échelles, les incidences

considérables de l'aménagement des bâtiments de grande hauteur ont plus à voir avec la volumétrie et la conception des bâtiments qu'avec la hauteur pure et simple. C'est pourquoi on propose, dans l'option 3, une hauteur maximum de 90 mètres — soit environ 27 étages — à partir d'une distance de transition de 30 mètres.

Le maximum proposé de 90 mètres est le résultat de l'examen de tous les permis de construire d'immeubles de grande hauteur délivrés depuis 2018 : 80 % des projets de grande hauteur réalisés au cours de cette période portaient sur les hauteurs de moins de 90 mètres. Par conséquent, si ces hauteurs sont proposées et approuvées à intervalles réguliers à Ottawa, elles représentent le type d'aménagement ordinaire de grande hauteur que le zonage devrait prévoir pour autoriser ces projets de plein droit. On peut donc considérer que les projets de plus de 90 mètres de hauteur sont des valeurs aberrantes par rapport aux propositions généralement déposées à Ottawa, et pour cette raison, il se pourrait qu'il soit souhaitable d'examiner chaque cas particulier.



L'option 3 permet d'autoriser des immeubles de 90 mètres de hauteur, tamponnés par un secteur de transition de 30 mètres.

Par rapport à l'option 2, le maximum de 90 mètres permet d'autoriser une plus grande hauteur sur les lots dont la profondeur est comprise entre 50 et 80 mètres environ. Seuls les lots très vastes des couloirs de rues principales donneraient lieu, dans

l'option 2, à un plan angulaire de plus de 90 mètres de hauteur selon les autorisations proposées dans l'option 3.

Le personnel constate que si on souhaite aménager un plus large éventail de propositions de plein droit, une hauteur maximum de 100 mètres (environ 30 étages) permettrait d'autoriser plus de 95 % des propositions déposées dans la même période de 2018 à 2024.

En outre, dans la définition des immeubles de grande hauteur du Plan officiel, la hauteur des bâtiments peut atteindre 40 étages. Si le Plan officiel ne dit pas que les immeubles de 40 étages doivent être autorisés de plein droit, il ne dit pas non plus que ces immeubles ne doivent pas être autorisés. Selon le principe qui sous-tend l'option 3, un immeuble de 40 étages reste exceptionnellement élevé selon les normes d'Ottawa, et il convient de ne pas considérer que ces projets font partie de l'ensemble « ordinaire » ciblé pour les autorisations de plein droit; toutefois, même si on souhaite adopter un parcours prévoyant de plein droit des immeubles de 40 étages, il est possible de mettre au point une structure-cadre pour définir les cas dans lesquels on pourrait autoriser ces bâtiments.

Le personnel préfère l'option 3 parce qu'elle constitue une structure-cadre prévisible pour l'autorisation des immeubles de grande hauteur de plein droit : à la condition qu'on puisse prévoir une transition adéquate dans le secteur de transition de 30 mètres, l'aménagement d'immeubles de grande hauteur « typiques » devrait généralement pouvoir être autorisé. Dans cette structure-cadre, l'option 3 est plus permissive que l'option 2 sur les lots dont la superficie est plus courante (soit les lots dont la profondeur est inférieure à environ 80 mètres), en limitant l'application du plan angulaire à la gestion de la transition dans la fourchette des immeubles à podium et des bâtiments de moyenne hauteur.

L'option 3 est mise en œuvre dans la deuxième version provisoire du *Règlement de zonage*.

OPTIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LE QUATRIÈME ENJEU PAR VOIE DE MOTION AU CONSEIL

Quatrième option : Limiter les hauteurs maximales de plein droit, inférieures à la hauteur de 90 mètres (environ 27 étages) proposée dans la troisième option, fondées sur la distance depuis les stations de transport en commun rapide dans le transect suburbain.

Cinquième option 5 : Permettre une hauteur maximale de 30 étages de plein droit, supérieure à la hauteur de 90 mètres (environ 27 étages) proposée dans la troisième option, et abaisser la zone de transition sous les 30 mètres, comme proposés dans la troisième option.

Enjeu 5 : Autorisation d'aménager des parcs de stationnement communaux dans les zones de quartier

Autorisations des lots dans les zones de quartier (N1-N6)

L'option privilégiée par le personnel consiste à conserver les dispositions actuelles de la première version provisoire, qui autorisent l'aménagement d'un parc de stationnement communal dans le cadre d'un complexe immobilier planifié. Ces projets consistent à prévoir sur le même lot plusieurs immeubles d'habitation. Le personnel propose aussi de supprimer la disposition selon laquelle « les places de stationnement ne sont pas autorisées ailleurs sur le lot qui comprend un complexe immobilier planifié » dans les dispositions du *Règlement de zonage*.

Nous avons mis en œuvre, dans l'article 801 de la deuxième version provisoire du *Règlement de zonage*, l'option privilégiée par le personnel, en plus de supprimer les dispositions ci-dessus.

S'il faut être plus permissif pour ce qui est des secteurs dans lesquels l'aménagement des parcs de stationnement communaux est autorisé, le personnel dépose les options suivantes pour étude. Il fait observer que ces options pourraient être mises en œuvre de pair avec les autres.

- Autoriser un parc de stationnement communal relativement à d'autres aménagements résidentiels (et non seulement dans un complexe immobilier planifié). Le personnel recommande de lier le parc de stationnement communal à un immeuble d'habitation construit sur le même lot.
- Limiter le nombre de places de stationnement disponibles pour « l'usage de la collectivité » dans un parc de stationnement.
- Limiter le pourcentage maximum du lot qu'on peut consacrer à l'aménagement d'un parc de stationnement communal.

Le personnel est toujours prêt à discuter des modalités d'application du stationnement communal de quartier dans les collectivités nouvelles et les collectivités existantes. On pourrait entre autres discuter en profondeur de ce qui constituerait l'aménagement d'un « parc ou garage de stationnement de quartier » du point de vue de la superficie et de l'envergure, en tenant compte du fait que jusqu'à maintenant, le modèle proposé pour le « stationnement communal » a un caractère hypothétique.

Justification

Dans le cadre des consultations, différents groupes de parties prenantes, dont la Fédération des associations civiques d'Ottawa et la Greater Ottawa Home Builders' Association, se sont prononcés en faveur des « parcs de stationnement de quartier » ou des « garages de stationnement de quartier » dans les zones de quartier (N1 à N6). L'objectif de ces parcs ou garages de stationnement serait de prévoir des places de stationnement supplémentaires à utiliser, dans les complexes immobiliers planifiés, par les résidents du quartier des environs.

Dans la première version provisoire, le personnel a proposé d'adopter des règlements d'application dans les zones N1 à N6 afin d'autoriser les parcs et les garages de stationnement comme aménagements conditionnels pour permettre de mettre en valeur ces lots en veillant à ce que la vocation principale des terrains consiste toujours à aménager des immeubles d'habitation. Le personnel est d'accord avec l'idée des parcs ou des garages de stationnement communaux de quartier pour les résidents des secteurs voisins parce que ces parcs ou garages permettent de gérer l'offre de places de stationnement dans les quartiers. Or, en mettant au point les règlements d'application dont fait état la première version provisoire, le personnel relève les inquiétudes suivantes :

- Il est difficile de limiter l'utilisation d'un parc de stationnement à un ensemble spécifique d'utilisateurs de manière à pouvoir faire appliquer le *Règlement de zonage*.
- Dans les cas où il est autorisé, le parc de stationnement doit être réglementé pour s'assurer qu'il ne représente pas la vocation dominante d'un lot d'habitation, ce qui ne permettrait pas de respecter l'intention des politiques sur les quartiers dans le Plan officiel.

Changements proposés pour la deuxième version provisoire

Dans la première version provisoire, les zones de quartier permettaient d'aménager un « parc de stationnement » et un « garage de stationnement » comme aménagements autorisés conditionnels. On proposait que ces aménagements soient soumis aux conditions suivantes :

- le parc ou le garage de stationnement doit être aménagé sur le même lot que l'immeuble d'habitation, soit plus précisément le complexe immobilier planifié (CIP);
- le parc ou le garage de stationnement sert uniquement l'immeuble d'habitation à moins de 400 mètres de la propriété visée;

- il n'est pas permis d'aménager de places de stationnement ailleurs sur le lot dans lequel est aménagé le complexe immobilier planifié;
- le parc ou le garage de stationnement ne peut pas couvrir plus de 30 % de la superficie du lot.

Dans la deuxième version provisoire, le personnel a supprimé la condition selon laquelle « les places de stationnement ne sont pas autorisées ailleurs sur le lot qui comprend un complexe immobilier planifié ». Il reconnaît qu'on pourrait avoir besoin de souplesse dans la localisation du stationnement sur le site du complexe (par exemple pour les places de stationnement à aménager à l'intention des visiteurs ailleurs sur le lot ou pour les garages privés à aménager à l'intention des occupants des logements de plain-pied dans le CIP), et la restriction du « stationnement de quartier » à 30 % du lot est satisfaisante pour respecter l'intention qui consiste à s'assurer que le parc ou le garage de stationnement ne devient pas l'aménagement dominant du complexe.

Dans la deuxième version provisoire, le personnel a repris les dispositions de la première version provisoire qui autorisent le stationnement communal dans les cas où il est associé à un complexe immobilier planifié, **en supprimant les dispositions prévoyant que « les places de stationnement ne sont pas autorisées ailleurs sur le lot qui comprend un complexe immobilier planifié ».**

OPTION SUPPLÉMENTAIRE POUR LE CINQUIÈME ENJEU PAR VOIE DE MOTION AU CONSEIL

Demander au personnel de procéder à des consultations sur une approche fondée sur les transects pour évaluer les possibilités d'autopartage pour les autorisations de stationnement collectif.