

MEMORANDUM DE SERVICE



Destinataires : Maire et membres du Conseil municipal

Expéditeur : Stephen Willis

Directeur général

Direction générale de la planification, de
l'infrastructure et du développement
économique

Objet : Compte rendu des consultations sur le NOUVEAU Plan officiel et décisions anticipées sur les modifications en prévision de la prochaine version provisoire

Date : Le 17 mars 2021

Cette note de service vise à faire savoir aux membres du Conseil municipal que le personnel de la Ville vient de terminer les consultations sur la première version provisoire du nouveau Plan officiel. Les résultats de ces consultations, de concert avec les récentes décisions du Conseil sur la gestion de la croissance et avec les nombreux commentaires publics et techniques, permettront au personnel de procéder, d'ici juin 2021, à la phase de révision de la version provisoire du Plan officiel.

Comme vous le savez, la consultation du public sur la version provisoire du nouveau Plan officiel a donné lieu à une participation sans précédent, qui a nettement dépassé tout ce que nous avons projeté et tout ce qui s'est produit durant la dernière mise à jour du Plan officiel. Certains commentaires sur la version provisoire visaient à demander des éclaircissements et à suggérer des idées différentes. Les commentaires ont surtout porté sur des points précis. Dans cette note de service, nous mettons en lumière les points qui ont surtout retenu l'attention du public.

Le premier point est celui de la nouvelle approche du transect. Si les commentaires indiquent que l'opinion est généralement favorable à l'approche adoptée, on s'inquiète des points fixés pour certaines limites de la démarcation entre le transect du secteur urbain intérieur et le transect du secteur urbain extérieur. À l'heure actuelle, ces transects traversent certains quartiers à des

endroits qui créeraient des limites logistiques ou pratiques. Nous reverrons dans les détails, dans les prochains mois, les problèmes soulevés à cet égard par les associations communautaires sur la question des périmètres, et on apportera probablement des mises au point à certains périmètres. Certaines inquiétudes exprimées à propos des périmètres des transects s'expliquent par les impératifs de densité associés à chaque secteur-transect, comme nous le verrons ci-après.

Deuxièmement, on s'inquiète toujours des densités minimums obligatoires et de certaines incidences, sur la forme bâtie, des habitations multifamiliales dans les quartiers où l'on construit traditionnellement des maisons unifamiliales. En prenant connaissance de ces commentaires, le personnel pondère ces inquiétudes avec deux grandes déclarations de principe du Conseil favorables à la densification : l'état d'urgence climatique et l'état d'urgence du logement abordable. En raison de ces deux déclarations, la Ville doit trouver des moyens d'aménager 49 000 habitations, dont la plupart devront être dotées de trois chambres à coucher ou plus, dans le secteur bâti existant, pour atteindre l'ambitieuse cible de densification de 60 % du Conseil municipal.

La cible de densification de 60 % du Conseil est toujours la plus ambitieuse en Ontario et est l'une des plus élevées en Amérique du Nord pour les villes qui ne sont pas édifiées selon leur périmètre urbain.

Le Conseil municipal sait que les nouveaux projets d'aménagement selon les lois du marché ne seront pas la solution qui mettra fin à l'itinérance chronique et ne répondront pas à la nécessité de recourir à des logements alternatifs très abordables. La diversification de notre parc de logements permet un roulement sur le marché des logements locatifs. En offrant un choix plus vaste parmi les options de logements, l'accès à la propriété peut être envisageable pour les travailleurs à tous les niveaux de revenus. La Ville a besoin de différents types de logements dans chaque quartier, pour que les résidents qui doivent s'installer dans des logements moins vastes puissent toujours trouver un endroit où habiter dans leur quartier. L'élargissement des options de logement pourrait dépressuriser l'ensemble du marché des logements locatifs. En outre, si l'on crée plus d'habitations de trois chambres à coucher grâce à la densification et à la régénération, les familles plus jeunes et les nouvelles familles qui s'installent à Ottawa pourront trouver des logements plus proches des services, des commodités et des pôles d'emploi, ce qui aura pour effet de réduire les déplacements et les émissions de GES.

La densification est aussi la forme la plus efficace de logement du point de vue des incidences sur le coût des services municipaux et des infrastructures matérielles.

Si le Conseil municipal est au courant de ces réalités, la consultation nous apprend que plusieurs intervenants s'inquiètent du libellé général relatif au déploiement de la densification dans les quartiers dans le cadre du nouveau Plan officiel. Les résidents veulent que les décisions sur la

densification soient prises en fonction des considérations relatives à l'aménagement local, en prévoyant plus de temps pour tenir des consultations et des discussions.

Après avoir pris connaissance des commentaires qui nous ont été adressés, le personnel de la Ville croit que les résidents recherchent, dans l'ensemble du nouveau Plan officiel, le même type d'assurances que celles qui ont été données dans le cadre des processus relatifs aux aménagements intercalaires d'Ottawa. Il faut entre autres que la planification de la densification soit adaptée au contexte, ce qui prend plus de temps. En Ontario, Ottawa est un chef de file dans la planification des aménagements intercalaires. Notre réglementation sur les aménagements intercalaires des phases 1 et 2 ainsi que sur les annexes résidentielles sont des modèles qui inspirent d'autres municipalités.

Le personnel de la Ville travaille actuellement au texte principal du nouveau Plan officiel pour qu'il soit moins prescriptif et pour permettre de donner aux résidents les assurances que la planification de la densification sera adaptée au contexte au niveau des quartiers. Le nouveau Plan officiel amorcera le processus qui nous permettra d'atteindre notre cible de densification, en mettant en œuvre les politiques permissives adaptées à la densification aux abords des stations de transport en commun et des grands couloirs urbains.

Le libellé de la prochaine version provisoire du nouveau Plan officiel sera plus général quant aux objectifs et aux avantages de la diversification de la typologie des logements dans les quartiers. Nous continuerons de prévoir une densité minimum dans les secteurs d'aménagement axé sur les transports en commun (AATC) que nous appelons les « nœuds », puisque dans les secteurs des AATC, certaines cibles de densité sont des exigences du gouvernement provincial. Nous réviserons le plan pour adopter un ensemble de cibles de densité, plutôt que des exigences dans les quartiers.

En outre, nous avons l'intention de laisser les règles de densification dans les quartiers dans le Règlement de zonage et de mettre à jour les plans secondaires. Le personnel aura ainsi plus de temps à consacrer à la recherche des approches adaptées aux quartiers. Les quartiers sont importants dans ce plan, et même si nous devons les faire évoluer et en diversifier le parc de logements, le changement peut être adapté au contexte et être graduel. Les collectivités auront ainsi plus de temps pour participer aux discussions et pour exprimer des commentaires sur les meilleurs moyens à adopter afin d'accroître la densité de leurs quartiers.

La cible de densification de 60 % du Conseil municipal est nécessaire pour assurer la croissance mesurée du périmètre urbain. En outre, si la version provisoire du nouveau Plan officiel est adoptée conformément à la Stratégie de gestion de la croissance récemment approuvée par le Conseil, la Ville pourra respecter les critères de la Déclaration de politiques provinciale pour l'offre de terrains sur 15 ans et l'éventail des projets de logements correspondant à la demande du marché.

Conformément aux directives du Conseil municipal, l'offre de terrains et les taux de densification seront revus et surveillés dans les détails dans les cinq prochaines années. Le Conseil garde les options qui permettront de répondre aux exigences de la Déclaration de politiques provinciales pour l'offre de terrains sur 15 ans en respectant les cibles de densification ou en les remaniant et en ajoutant des terrains à la limite du périmètre. Tout dépendra de l'information supplémentaire apportée par le nouveau Règlement de zonage et par les mises à jour des plans locaux.

Dans les prochains mois, le personnel continuera de prendre connaissance des commentaires du public et d'en tenir compte. Il aura besoin de temps pour analyser parfaitement ces commentaires, équilibrer les demandes et préparer une nouvelle version provisoire.

On continue de tenir de nouvelles consultations publiques sur la prochaine version du nouveau Plan officiel, et on tiendra une séance publique portes ouvertes, qui sera suivie par une réunion conjointe du Comité de l'urbanisme et du Comité de l'agriculture et des affaires rurales (CU-CAAR) les 13, 14 et 15 septembre 2021. La réunion conjointe des comités sera en fait l'assemblée publique obligatoire et constituera une autre occasion, pour tous les intervenants, de présenter des exposés. Nous nous attendons à d'autres commentaires du Conseil municipal et des délégations à l'occasion des réunions conjointes des comités; puis, les dernières modifications apportées au plan seront intégrées avant d'être étudiées par le Conseil municipal.

Original signé par

Stephen Willis, MICU, UPC

General Manager | Directeur général

Planning, Infrastructure and Economic Development | Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique

110 Laurier Avenue West | 110, avenue Laurier Ouest

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

City of Ottawa | Ville d'Ottawa

613.580.2424 ext/poste 16150

T 613.560.1273

* Stephen.Willis@ottawa.ca