

Modification du Plan officiel et modification du Règlement de zonage

Sommaire de la proposition

N° de dossier : D01-01-22-0003, D02-02-22-0022

Date : 24 février 2026

Requérant : Demande déposée par la Ville

Date limite des commentaires : 9 mars 2026

Courriel: david.wise@ottawa.ca

Urbaniste : David Wise, MCIP, RPP

Emplacement du site

À l'échelle de la ville

Résumé de la proposition

La Ville d'Ottawa a déposé une demande de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage afin d'appliquer la mise à jour de politiques du Plan officiel et d'établir la réglementation du Règlement de zonage en vue de fixer le cadre du zonage d'inclusion (ZI). Ces modifications permettront de garantir que les politiques et les règlements proposés dans le Plan officiel et le Règlement de zonage sont conformes aux exigences législatives et réglementaires provinciales décrites aux articles 16(4), 35.2 et du *Règlement de l'Ontario 232/18*.

Détails de la proposition

Les modifications consistent notamment à remplacer intégralement la section 4.2.5 du Plan officiel et à ajouter une nouvelle section réglementaire au Règlement de zonage (section 5 : Dispositions des aménagements résidentiels du *Règlement 2008-250*, et section 7 : Dispositions relatives au logement du nouveau Règlement de zonage), afin de mettre en œuvre le zonage d'inclusion dans les zones désignées, sous réserve d'éventuels éléments déclencheurs liés au marché et à l'équité en matière de logement.

Ces modifications appuient les recommandations visant à mettre en place le zonage d'inclusion (ZI) dans les zones protégées des grandes stations de transport en commun (ZPGSTC) d'Ottawa, avec le double objectif de créer une équité du logement à long terme autour des installations de transport en commun tout en évitant les risques à court terme pour l'offre globale de logements. Le ZI vise les ménages à revenu modéré, principalement situés entre le 4^e et le 6^e décile de revenus, que les personnes concernées soient locataires ou propriétaires. Le ZI garantit une proportion définie de logements à des prix ou à des loyers abordables pendant une période fixe liée au logement.

Conformément aux exigences de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et du *Règlement de l'Ontario 232/18*, ces modifications répondent aux exigences obligatoires suivantes prévues par la loi :

| Paramètre | Recommandation | Mécanisme |
|---------------------------------|--|---------------|
| Autorité | Autoriser le recours au zonage d'inclusion dans la ville d'Ottawa | Plan officiel |
| Buts et objectifs | Établir les buts et les objectifs précis des politiques du ZI. | Plan officiel |
| Application géographique | Appliquer la structure-cadre entièrement dans les zones protégées des grandes stations de transports en commun (ZPGSTC). À l'heure actuelle, on ne recommande pas d'adopter l'approche du sous-marché. | Plan officiel |

| | | |
|---|--|--------------------------------------|
| Seuil minimum d'aménagement | S'appliquera à 80 logements ou plus ou à 6 000 mètres carrés ou plus de superficie brute au sol (SBS) pour l'habitation, applicables à l'aménagement des logements locatifs construits à cette fin et des logements en copropriété. | Plan officiel et Règlement de zonage |
| Taux de réservation maximum | Zéro (0) pour cent, sous réserve de l'examen dans le cadre de la prochaine évaluation du marché. Il convient de noter que le taux de réservation est plafonné par la législation provinciale à un maximum de cinq (5) pour cent et doit être justifié par une évaluation du marché. | Plan officiel et Règlement de zonage |
| Période de transition | Le Règlement de zonage prévoira une période de transition pouvant atteindre deux ans dans les cas où l'on propose d'augmenter le taux de réservation existant. | Plan officiel et Règlement de zonage |
| Durée de l'abordabilité | Limiter la durée de l'abordabilité à 25 ans au maximum, comme le permet la législation provinciale. | Plan officiel et Règlement de zonage |
| Niveau d'abordabilité | Harmoniser avec la nouvelle définition municipale de l'abordabilité unifiée et fondée sur les revenus dans la prochaine mise à jour du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance, calibrée selon le « Bulletin relatif aux unités d'habitation abordables pour l'application de la <i>Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement</i> » | Plan officiel et Règlement de zonage |
| Fourchette des revenus des ménages | Les ménages visés sont ceux du quatrième au sixième décile de revenus (ménages propriétaires et locataires) selon les modalités indiquées dans le « Bulletin relatif aux unités d'habitation abordables pour l'application de la <i>Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement</i> ». | Plan officiel et Règlement de zonage |
| Mesures et programmes d'incitation | Encourager la concordance avec les programmes existants de SPHIF et avec les programmes complémentaires à explorer dans l'élaboration des Lignes de conduite pour la mise en œuvre du zonage d'exclusion; l'impact des redevances d'aménagement provinciales et municipales, du règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc (RFFRTP) et des exemptions au titre des redevances pour avantages communautaires (RAC) sera évalué dans le prochain rapport d'évaluation du marché. | Plan officiel et Règlement de zonage |
| Normes de logements | Exiger que les logements en ZI ne soient pas dissociés des logements du marché et que leur nombre soit proportionnel à l'éventail des logements de la constituante du marché dans les projets d'aménagement. | Plan officiel et Règlement de zonage |
| Logements hors site | Autoriser la présence ou le regroupement de logements dans un autre aménagement grâce à une modification du Règlement de zonage ou à un autre processus équivalent selon les modalités indiquées dans les Lignes de conduite pour la mise en œuvre du zonage d'inclusion. | Plan officiel et Règlement de zonage |

| | | |
|--|--|--------------------------------------|
| Maintien de l'abordabilité | Exiger qu'une convention restrictive soit ajoutée sur titre en précisant les valeurs de revente et de location indexées selon les niveaux de l'abordabilité définis et mis à jour périodiquement dans le « Bulletin relatif aux unités d'habitation abordables pour l'application de la <i>Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement</i> ». | Plan officiel et Règlement de zonage |
| Ententes | Obliger le propriétaire des biens-fonds à conclure un contrat avec la municipalité pour s'assurer de continuer de respecter les exigences du ZI à enregistrer sur titres. | Plan officiel et Règlement de zonage |
| Évaluations du marché du logement | Établir une structure-cadre pour la surveillance des « déclencheurs du marché » et des « besoins en logements » afin de s'assurer que le programme reste adapté à l'évolution de la conjoncture. | Plan officiel |
| Produit net de la revente | Préciser que la Ville percevra 50 pour cent des bénéfices nets dans l'éventualité où un logement en propriété abordable est vendu au prix du marché suivant l'expiration de la période d'abordabilité. | Plan officiel |

Les politiques et réglementations proposées sont intégralement présentées dans le document joint au présent résumé. On peut également les consulter, tout comme les renseignements et les documents portant sur le zonage d'inclusion en consultant la [page Web consacrée au zonage d'inclusion](#).

Calendrier et pouvoir d'approbation

La date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de la planification et du logement de la Ville, est fixée au 1 avril 2026.

Exigences de soumission

Conformément aux paragraphes 16(24.1.2), 16(36.1.2) et 34(11.0.6) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, il ne peut pas être interjeté appel à l'égard des politiques, exigences ou normes qui en font partie, ni en ce qui concerne tout ou partie d'une demande de modification d'un règlement municipal visant à mettre en œuvre le zonage d'inclusion.

Restez informé et participez

- Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant de dossier **Zonage d'Inclusion** dans la ligne objet.
 - Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
- Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à [le site web de zonage d'inclusion](#).

3. Si vous voulez être avisé de la décision concernant la demande, vous devez m'en faire la demande par écrit. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.
4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

David Wise, urbaniste principale
Ville d'Ottawa
110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 13877
david.wise@ottawa.ca