

Report to/Rapport au :

Planning Committee
Comité de l'urbanisme

and Council / et au Conseil

January 9, 2014
9 janvier 2014

Submitted by/Soumis par : Nancy Schepers, Deputy City Manager/Directrice
municipale adjointe, Planning and Infrastructure/Urbanisme et Infrastructure

Contact Person / Personne ressource: *Michael Mizzi, Chief/Chef, Development Review
Services / Services d'Examen des projets d'aménagement, Planning and Growth
Management/Urbanisme et Gestion de la croissance
(613) 580-2424, 15788, Michael.Mizzi@ottawa.ca*

CAPITAL (17) / CAPITALE (17)

Ref N°: ACS2014-PAI-PGM-0020

SUBJECT: ZONING – 99 GREENFIELD AVENUE

OBJET : ZONAGE – 99, AVENUE GREENFIELD

REPORT RECOMMENDATION

That Planning Committee recommend Council approve an amendment to Zoning By-law 2008-250 to change the zoning of 99 Greenfield Avenue from Residential Fourth Density, Subzone M, Exception 838, Schedule 197 (R4M[838] S197) to Residential Fourth Density, Subzone M, with an Exception (R4M[xxxx]), as detailed in Document 3, to permit a four-storey apartment building.

RECOMMANDATION DU RAPPORT

Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage 2008-250 visant à faire passer la désignation de zonage de la propriété située au 99, avenue Greenfield de Zone résidentielle de densité 4, sous-zone M, exception 838, annexe 197 (R4M[838] S197) à Zone résidentielle de densité 4, sous-zone M, avec une exception (R4M[xxxx]), comme le précise le document 3, afin de permettre un immeuble d'habitation de quatre étages.

CONTEXTE

Le terrain se trouve au coin nord-ouest de l'avenue Greenfield et de la rue Concord Nord, comme le montre le document 1. Il est situé à l'est du canal Rideau, à l'ouest de l'autoroute 417 et au sud de l'Université d'Ottawa. Il s'agissait auparavant de l'emplacement de la filiale 595 Strathcona de la Légion royale canadienne. Le secteur est composé d'un mélange d'habitations de faible hauteur, soit de maisons unifamiliales et de maisons en rangée. Le terrain jouxte un immeuble de condominiums francs, connu sous le nom de King's Landing, qui comprend 60 maisons en rangée de trois étages servies par une allée privée.

En décembre 2011, le propriétaire a présenté une demande en vue d'acquérir l'emprise routière inutilisée attenante qui mène à la propriété. La demande a été approuvée, et l'emprise routière acquise par le propriétaire fait maintenant partie du terrain.

Le terrain a une superficie totale d'environ 464 mètres carrés, et sa façade, qui donne sur l'avenue Greenfield, fait environ 14,23 mètres. Le zonage du terrain est actuellement zone résidentielle de densité 4, sous-zone M, exception 838, annexe 197 (R4M [838] S197), et permet la construction d'un petit immeuble d'habitation.

Le demandeur propose un changement mineur au zonage du terrain pour modifier les normes de rendement requises afin de lui permettre de construire un petit immeuble d'habitation de huit unités sur quatre étages, comme l'illustre le document 2.

ANALYSE

Déclaration de principes provinciale

La Déclaration de principes provinciale (DPP) fournit des directives sur des questions d'intérêt provincial liées à l'aménagement et à la mise en valeur du territoire. Elle fait la promotion d'utilisations efficaces du territoire qui favorisent l'aménagement de communautés viables où il fait bon vivre en valorisant les possibilités de densification et de réaménagement selon la disponibilité des infrastructures existantes nécessaires pour répondre aux besoins prévus découlant de la densification. Le terrain concerné est considéré comme un terrain sous-utilisé de forme irrégulière, ce qui est idéal pour un petit immeuble d'habitation en raison de la proximité du terrain à d'autres logements résidentiels à faible et moyenne densité, à des espaces de loisirs passifs et à des routes très fréquentées. La proposition correspond aux objectifs de la DPP en ce qui a trait à la densification.

Plan officiel

Utilisation du sol

Selon le Plan officiel, le terrain dont il est question est considéré comme une « zone urbaine générale ». Cette désignation permet l'aménagement d'un large éventail de types d'habitation afin de répondre aux besoins d'une population diversifiée. En outre, les directives du Plan officiel visent à favoriser la création de communautés où il fait bon vivre et dont la combinaison de types d'habitations est bien équilibrée. L'aménagement proposé est un petit immeuble d'habitation, qui viendrait s'ajouter aux petits immeubles du quartier; elle est donc jugée conforme aux politiques du Plan.

Conception urbaine et compatibilité

La Ville reconnaît l'importance de la vie communautaire et a par conséquent examiné en profondeur les politiques relatives aux aménagements intercalaires résidentiels et à la densification des sous-sections 2.5.1 et 4.11. La Ville considère que l'aménagement proposé convient bien au contexte actuel, puisqu'il intègre des caractéristiques communes au quartier. La proposition satisfait également aux critères de compatibilité énoncés à la sous-section 4.11 :

Circulation : La proposition vise un terrain d'angle situé à l'intersection d'une route collectrice principale et d'une route locale. L'aménagement proposé comprend huit places de stationnement, et l'augmentation potentielle de la circulation est jugée minime.

Accès des véhicules : Selon la proposition, les voies d'entrée et de sortie donneront sur la rue Concord Nord, qui jouxte l'allée privée existante du complexe immobilier attenant. Le garage de stationnement proposé est cloisonné et ne générera donc pas de bruit ni d'éblouissement des phares importants pour les propriétés avoisinantes.

Exigences de stationnement : La proposition excède les exigences de stationnement du Règlement de zonage au taux d'une place de stationnement par unité. Les places de stationnement pour visiteurs ne sont pas requises pour l'aménagement proposé. Des places de stationnement sur rue temporaires sont accessibles sur la rue Concord Nord.

Aires d'agrément extérieures : L'immeuble proposé sera doté de balcons extérieurs pour chaque unité, ainsi que de terrasses extérieures privées sur le toit pour deux des unités. Les balcons sailliront loin des propriétés adjacentes pour éviter les pertes d'intimité potentielles. Les terrasses situées sur le toit seront également aménagées en retrait du bord de l'immeuble afin d'éviter les regards indiscrets vers les propriétés adjacentes. L'aire d'agrément commune est située dans la cour arrière au niveau du sol, laquelle jouxte une allée privée, une place de stationnement pour visiteur d'un aménagement adjacent et une entrée de cour; elle ne devrait donc pas nuire à l'habitabilité des propriétés adjacentes.

Ensoleillement : Une étude sur l'ombrage examinée dans le cadre de la demande révèle que l'ombre faite aux propriétés adjacentes, et particulièrement aux aires d'agrément extérieures, est limitée principalement aux après-midis d'hiver.

Plan secondaire et plan de conception communautaire du Vieil Ottawa-Est

Selon le plan secondaire et le plan de conception communautaire du Vieil Ottawa-Est, la propriété est désignée « utilisation résidentielle de faible hauteur ». L'aménagement proposé est un petit immeuble d'habitation qui correspond à la hauteur et à l'utilisation permises selon le Règlement de zonage et est jugé conforme à cette désignation.

Règlement de zonage

Bien que l'aménagement proposé soit une utilisation permise selon le zonage actuel, plusieurs modifications aux normes de rendement du zonage sont nécessaires pour permettre cet aménagement.

Le Règlement de zonage définit la ligne de lot avant comme étant la ligne de lot la plus courte jouxtant une rue. Dans le cas dont il est question, la ligne de lot la plus courte est de 14,23 mètres de long et donne sur l'avenue Greenfield. Compte tenu de cet élément et de la configuration irrégulière du terrain, l'exigence relative à la largeur minimale du lot, qui est actuellement de 18 mètres, doit être réduite à 14 mètres.

Il est également proposé de réduire le retrait de cour avant minimal de 3 mètres à 0,71 mètre. Malgré la réduction proposée, l'espace paysagé contigu situé sur l'emprise publique a une largeur d'environ 4 mètres. Par conséquent, la réduction proposée du retrait de cour avant ne devrait avoir aucune répercussion négative.

Le retrait de cour latérale d'angle devrait lui aussi être réduit de 3 mètres à 0,32 mètre en raison d'une petite extension dans le mur de l'immeuble qui fait face à la ligne de lot d'angle. Encore une fois, l'espace paysagé situé sur l'emprise publique offre une séparation suffisante de l'immeuble au trottoir et à la route, ce qui réduira de façon considérable la présence de l'immeuble par rapport à l'emprise.

L'exigence relative au retrait de cour intérieure pour les 21 premiers mètres à partir de la ligne de lot avant est de 2,5 mètres. Il est donc proposé de réduire le retrait minimal de cour latérale intérieure est à 1,52 mètre. Comme la distance entre l'immeuble proposé et l'immeuble attenant est de 6,09 mètres, cette réduction est considérée comme acceptable. Il est en outre proposé de réduire le retrait minimal de cour latérale intérieure ouest à 1,22 mètre. Cette réduction est aussi jugée acceptable, puisque cette cour jouxte un aménagement de finition et une allée privée à deux voies située sur la propriété contiguë.

L'exigence relative au retrait de cour arrière est de 7,5 mètres; une réduction à 6,4 mètres est proposée. Le terrain attenant comprend une place de stationnement pour visiteur, une allée privée et l'entrée de cour d'une unité adjacente. Cette réduction est considérée comme acceptable, étant donné que les répercussions sur

l'ensoleillement et l'intimité sont minimales et ont été atténuées lors de la conception de l'immeuble, dans la mesure du possible.

Les balcons et les escaliers sont considérés comme des saillies qui ne sont pas permises à moins d'un mètre de la ligne de lot. Il est proposé que ces balcons et ces escaliers puissent saillir jusqu'à la ligne de lot. Comme les balcons donnent sur l'emprise publique et que les escaliers jouxtent des aires de repos ouvertes, la réduction demandée semble raisonnable.

L'accès des véhicules est assuré par une allée qui comporte une seule porte d'entrée et de sortie. Cette allée doit permettre la circulation à double sens; par conséquent, une réduction à 3,45 mètres de la largeur requise pour une allée est nécessaire. L'allée rétrécit à 3,05 mètres sous la porte de garage, une disposition a donc été prévue pour permettre cette réduction supplémentaire. Étant donné que l'aménagement prévoit huit places de stationnement, le potentiel de conflit entre les voitures qui entrent dans le stationnement et en ressortent est minime.

L'aménagement proposé correspond à l'utilisation permise, de même qu'à la hauteur maximale et à l'aire d'agrément requises. Les détails du zonage recommandé figurent au document 3.

Conclusion

Les modifications au Règlement de zonage reflètent la directive du Plan officiel relative à une utilisation plus efficace des infrastructures de la Ville, à la densification compatible avec la vie communautaire avoisinante au chapitre de la conception et à la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins d'une population diversifiée. En plus des politiques du Plan officiel, les dispositions de zonage particulières qui sont proposées favorisent un aménagement urbain qui atténue les répercussions sur les propriétés avoisinantes et dont la conception profite avantageusement à l'aménagement intercalaire.

RÉPERCUSSIONS RURALES

Aucune répercussion particulière sur les zones rurales n'est associée au présent rapport.

CONSULTATION

Un avis public a été donné à cet égard, et une consultation publique a eu lieu conformément à la politique concernant les avis et les consultations publics approuvée par le Conseil municipal pour les modifications au Règlement de zonage. La Ville a reçu environ 50 commentaires dans le cadre du processus de consultation. Bien que la majorité des participants aient exprimé des inquiétudes et de l'opposition au projet, plusieurs y ont manifesté leur appui. Selon certains, les associations communautaires

et les associations de copropriétaires ne représentaient pas pleinement les opinions de tous les résidents.

La proposition a fait l'objet d'une discussion continue avec la population durant les trois dernières années. Avant de déposer leur demande, le propriétaire et les architectes ont consulté les résidents du quartier dans l'espoir d'atteindre un consensus sur une conception d'immeuble acceptable. Les résidents étaient invités à se rendre au bureau de l'architecte pour examiner la proposition et donner leur avis.

Une réunion avec les représentants de l'Association communautaire de l'ancien quartier d'Ottawa-Est et quelques résidents de King's Landing, animée par le conseiller de quartier, s'est tenue le 14 novembre 2013, où la conception proposée a fait l'objet de discussions. Les préoccupations relatives aux modifications demandées ont été partagées par les résidents présents. Un résumé des commentaires reçus et des réponses du personnel figure dans le document 4.

COMMENTAIRES DU CONSEILLER DE QUARTIER

Le conseiller Chernushenko est au courant de la demande.

RÉPERCUSSIONS SUR LE PLAN JURIDIQUE

Si la recommandation est adoptée et que le règlement en découlant fait l'objet d'un appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario, il est prévu qu'une audience de deux jours, qui pourrait être menée à partir des ressources en personnel actuelles, en résulterait. Si le refus fait l'objet d'un appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario, les services-conseils d'un urbaniste externe devraient être retenus, pour un coût estimé entre 15 000 et 20 000 \$.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES RISQUES

Aucune répercussion sur le plan de la gestion des risques n'est associée à ce rapport.

RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

Des répercussions financières potentielles sont énoncées dans la section Répercussions sur le plan juridique ci-dessus. Dans l'éventualité où les services d'un urbaniste externe seraient retenus, les fonds ne seraient pas disponibles à même les ressources existantes, et cette dépense de 15 000 à 20 000 \$ aurait des répercussions sur le fonctionnement d'Urbanisme et Gestion de la croissance.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ

Aucune répercussion en matière d'accessibilité n'est associée à ce rapport.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

Aucune répercussion sur l'environnement n'est associée au présent rapport.

RÉPERCUSSIONS TECHNOLOGIQUES

Le Service de technologie de l'information a approuvé ce rapport sans le commenter.

PRIORITÉS POUR LE MANDAT DU CONSEIL

La recommandation du personnel dans le présent rapport est conforme aux priorités pour le mandat du Conseil relatives au soutien de la croissance économique locale et de l'établissement de communautés saines et bienveillantes.

CALENDRIER DE TRAITEMENT DES DEMANDES

La demande n'a pas été traitée selon la date d'examen en temps voulu fixée pour le traitement des demandes de modifications au Règlement de zonage en raison de la complexité des questions associées aux modifications et aux préoccupations du public.

ANNEXES

- Document 1 Carte du site
- Document 2 Plan du site proposé et Élévation sud
- Document 3 Détails du zonage recommandé
- Document 4 Renseignements relatifs au processus de consultation

SUITE À DONNER

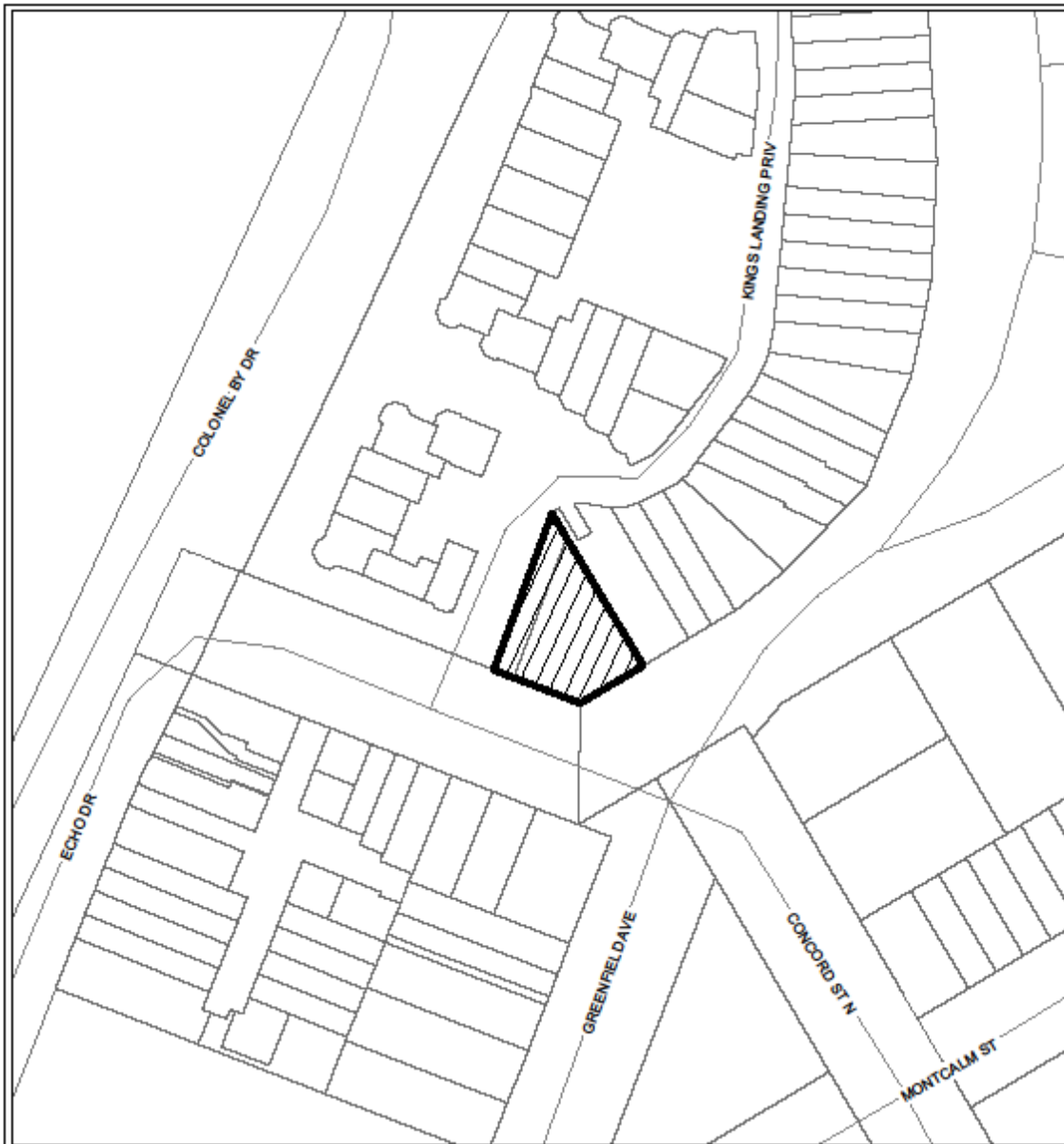
La Direction des services législatifs du Bureau du greffier municipal et chef du contentieux devra aviser le propriétaire (le demandeur), OttawaScene, 1565, avenue Chatelain, Ottawa (Ontario) K1Z 8B5, de la décision du Conseil.




Urbanisme et Gestion de la croissance devra préparer le règlement de mise en œuvre, le faire parvenir aux Services juridiques et procéder à l'avis officiel.

Les Services juridiques feront parvenir le règlement de mise en œuvre au Conseil municipal.

CARTE DU SITE

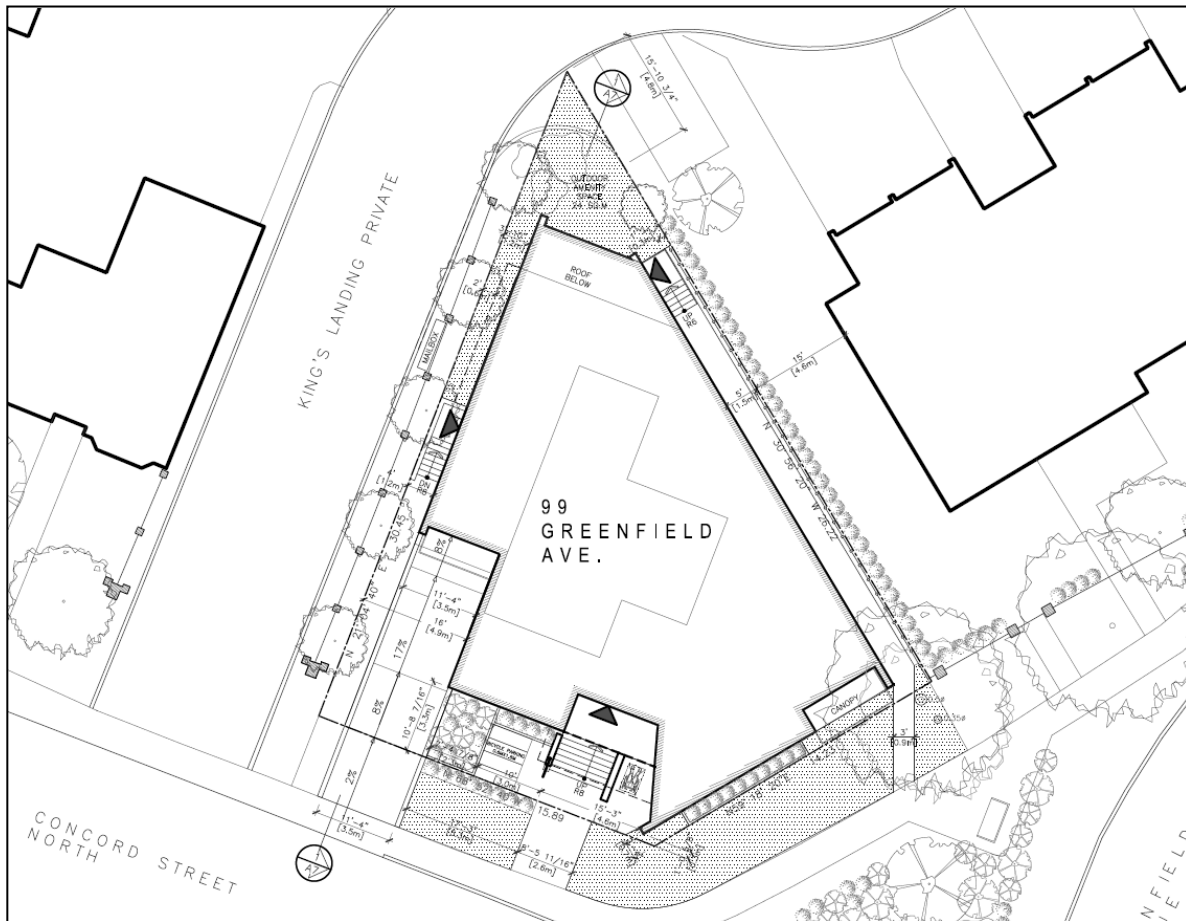
DOCUMENT 1



 Produced by Planning and Infrastructure Portfolio Produit par le Portefeuille urbanisme et infrastructure	 Location Map / Plan de révision Zoning Key Plan / Schéma de zonage 99 avenue Greenfield Avenue	Échelle N.T.S. Mètres
D02-02-13-0070 13-1344-X L:\COI\2013\Zoning\Greenfield_99		
2013 / 08 / 16 REVISION DATE DE RÉVISION	041250071 Denotes Teranet-Polaris Parcel Identification Number	Scale N.T.S. Mètres

PLAN DU SITE PROPOSÉ

DOCUMENT 2



ÉLÉVATION SUD



DÉTAILS DU ZONAGE RECOMMANDÉ

DOCUMENT 3

1. Changer le zonage de la propriété qui figure au document 1 de zone résidentielle de densité 4, sous-zone M, exception 838, annexe 197 (R4M[838] S197) à zone résidentielle de densité 4, sous-zone M, exception XXXX (R4M[XXXX]).
2. Ajouter une nouvelle exception R4M[XXXX] à l'article 239 – Exceptions urbaines, dont les dispositions ont un effet analogue à celles qui suivent :
 - a) une largeur de lot minimale de 14 mètres;
 - b) une superficie de lot minimale de 464 mètres carrés;
 - c) un retrait de cour avant minimal de 0,71 mètre;
 - d) un retrait de cour latérale d'angle minimal de 0,32 mètre;
 - e) un retrait de cour latérale intérieure ouest minimal de 1,22 mètre;
 - f) un retrait de cour latérale intérieure est minimal de 1,52 mètre;
 - g) un retrait de cour arrière minimal de 6 mètres;
 - h) la permission pour les balcons et les porches de saillir jusqu'à la ligne de lot;
 - i) une largeur minimale requise de 3,45 mètres pour une allée permettant la circulation à double sens, qui pourrait être réduite à 3,05 mètres pour une distance de 1 mètre vis-à-vis l'entrée du garage de stationnement;
 - j) une largeur minimale de 1 mètre pour une allée donnant accès à des places de stationnement pour bicyclettes;
 - k) une longueur minimale de 5,1 mètres pour les places de stationnement;
 - l) une largeur minimale de 2,4 mètres pour un maximum de 50 % des places de stationnement;
 - m) un aménagement paysagé couvrant un minimum de 25 % du terrain;
 - n) la disposition 109(12) ne s'applique pas. Une cour latérale d'angle autre que les aires occupées par une allée ou un trottoir d'un maximum de 2,6 mètres peut être aménagée à l'aide de matériaux inertes;
 - o) le tableau 137(I)(IV) ne s'applique pas;
 - p) les dispositions de l'exception 838 concernant un bureau limité à une mission diplomatique s'appliquent toujours.

RENSEIGNEMENTS SUR LE PROCESSUS DE CONSULTATION

DOCUMENT 4

PROCESSUS D'AVIS ET DE CONSULTATION PUBLICS

Un avis public a été donné, et une consultation publique a eu lieu conformément à la politique concernant les avis et les consultations publics approuvée par le Conseil municipal pour les modifications au Règlement de zonage. Une affiche a été placée à l'intersection de l'avenue Greenfield et de la rue Concord Nord. Durant la période de commentaires, environ 50 commentaires ont été reçus, dont voici le résumé.

RÉSUMÉ DES COMMENTAIRES DU PUBLIC

COMMENTAIRES DU PUBLIC EN OPPOSITION À LA PROPOSITION OU
EXPRIMANT DES PRÉOCCUPATIONS

1. La proposition n'est pas conforme au plan de conception communautaire du Vieil Ottawa-Est en ce qui a trait à la hauteur, aux retraits et aux trottoirs.

Réponse :

Le plan de conception communautaire et le plan secondaire du Vieil Ottawa-Est visent principalement la rue Main et l'aménagement des secteurs avoisinants. Ces plans désignent le terrain concerné « utilisation résidentielle de faible hauteur », ce à quoi l'utilisation proposée est tout à fait conforme. La hauteur proposée satisfait aux exigences actuelles en matière de zonage, et les retraits garantissent une séparation adéquate entre les immeubles et les utilisations.

2. L'aménagement proposé ne s'harmonise pas aux caractéristiques architecturales du quartier.

Réponse :

La proposition prévoit le recours à des matériaux de construction et à un style architectural qui viendront compléter le complexe immobilier adjacent.

3. Le stationnement est insuffisant et les places sont trop petites.

Réponse :

Le taux minimal de places de stationnement requis selon le Règlement de zonage est de 0,5 place par unité de logement. La proposition prévoit une place de stationnement par unité de logement, ce qui est jugé suffisant pour l'utilisation proposée. La largeur des places de stationnement est réduite par rapport à l'exigence du Règlement de zonage en la matière pour la moitié des places et est considérée comme suffisante pour les véhicules de taille ordinaire.

4. Le terrain est trop petit pour un immeuble (aménagement indu).

Réponse :

La configuration du terrain est irrégulière, et l'immeuble proposé est conçu pour s'harmoniser à la forme du terrain. Une aire d'agrément et un aménagement de finition suffisants sont prévus, et la proposition prévoit une séparation adéquate avec les immeubles avoisinants.

5. L'immeuble sera plus élevé que les immeubles adjacents.

Réponse :

L'immeuble proposé est situé sur un terrain d'angle, à l'intersection d'une route collectrice existante et d'une route locale. La hauteur prévue est conforme au Règlement de zonage, permet une transition appropriée par rapport aux immeubles adjacents et, du point de vue de la conception, est idéale pour un terrain d'angle.

6. La réduction des retraits place l'immeuble trop près des propriétés adjacentes.

Réponse :

La propriété partage ses lignes de lot avec la cour latérale intérieure d'une maison en rangée existante, l'allée privée d'un complexe immobilier et une emprise publique. La proposition prévoit une distance de 6 mètres entre les immeubles du côté est et d'environ 3 mètres par rapport à l'allée privée large de 6,7 mètres du côté ouest. L'immeuble proposé n'empêchera pas un aménagement futur potentiel sur le lot attenant en raison des retraits proposés.

7. Les répercussions sur la visibilité à l'intersection de l'avenue Greenfield et de la rue Concord et sur l'avenue Mann augmentent les risques d'accident.

Réponse :

L'immeuble proposé sera situé, à son point le plus près, à 11,5 mètres de l'avenue Greenfield et à 5 mètres de la rue Concord Nord, et ne nuira donc pas à la visibilité des piétons et des véhicules qui circulent sur ces routes.

8. L'aménagement proposé est trop dense pour un petit immeuble, surtout dans un quartier de faible densité.

Réponse :

Le terrain jouxte un complexe immobilier composé de maisons en rangée. Des complexes de forme bâtie similaire existent déjà ou sont situés à proximité du terrain. L'aménagement proposé est jugé comme étant un petit immeuble de faible densité compatible avec les formes bâties et la densité existantes dans le secteur.

9. L'aménagement causera de la congestion routière sur la rue Concord Nord.

Réponse :

Il est prévu que l'augmentation de la circulation routière sera minime, compte tenu de l'aménagement de huit unités.

10. L'aménagement représente un risque pour la sécurité des piétons à l'intersection.

Réponse :

L'aménagement proposé ne nuira pas à la sécurité des piétons à l'intersection.

11. Les espaces verts seront des aménagements de finition limités.

Réponse :

L'aménagement de finition sera examiné dans le cadre de l'approbation du plan d'implantation, et le personnel s'assurera qu'il convient à la taille et à l'envergure de l'aménagement proposé.

12. L'immeuble proposé est démesuré par rapport aux immeubles existants.

Réponse :

L'immeuble proposé est jugé d'une forme bâtie compatible avec les autres immeubles.

13. Les exigences en matière de pression incendie ne sont pas respectées.

Réponse :

Les exigences en matière de pression incendie seront précisées lors du processus de plan d'implantation, où le personnel veillera à ce que le propriétaire installe les systèmes nécessaires pour garantir une pression adéquate.

14. Des maisons en rangée seraient plus compatibles avec la forme bâtie existante dans le secteur.

Réponse :

Les maisons en rangée, qui sont une utilisation différente, auraient une envergure, une volumétrie et une surface construite similaires à celles du petit immeuble d'habitation proposé. L'immeuble d'habitation viendra compléter les utilisations résidentielles existantes en offrant une autre option à une population diversifiée.

15. Les résidents de King's Landing sont préoccupés par la possibilité de conflits par rapport à l'emplacement de leur boîte aux lettres.

Réponse :

La boîte aux lettres est située à environ 2 mètres de l'immeuble proposé; il est jugé qu'il n'y aura pas de conflit avec le nouvel aménagement.

16. Certains se préoccupent du retrait par rapport à l'emprise publique, qui pourrait être trop près de l'immeuble.

Réponse :

La largeur des emprises jouxtant la rue Concord Nord et l'avenue Greenfield est d'environ 3 mètres, et de 10 mètres supplémentaires à l'intersection de l'avenue Greenfield et de la rue Concord Nord. Bien que les retraits proposés par rapport aux emprises soient de moins de 1 mètre, la séparation est jugée suffisante compte tenu de la taille de l'emprise.

17. La proposition n'est pas conforme aux Lignes directrices sur l'aménagement urbain des propriétés intercalaires de faible hauteur.

Réponse :

L'aménagement proposé est conforme aux Lignes directrices sur l'aménagement urbain des propriétés intercalaires de faible hauteur sur de nombreux points, comme il a été mentionné précédemment.

18. Les terrasses favoriseront les regards indiscrets vers les autres propriétés.

Réponse :

Les balcons saillent loin des propriétés adjacentes et donnent plutôt sur l'emprise publique. La proposition prévoit qu'ils seront aménagés de manière à éviter l'indiscrétion. La distance entre l'immeuble et l'aire d'agrément extérieure attenante est de plus de 6 mètres, et les terrasses et les balcons proposés ne nuiront pas à la vie privée des voisins.

19. La proposition ne prévoit pas de places de stationnement pour les visiteurs.

Réponse :

Le Règlement de zonage ne requiert pas de places de stationnement pour les visiteurs pour les petits immeubles d'habitation de moins de 12 unités. Étant donné que la proposition excède les exigences du Règlement de zonage en matière de places de stationnement (une place par unité), il se pourrait que certaines places soient désignées pour les visiteurs, ce qui pourra faire l'objet de discussions à l'occasion de l'examen du plan d'implantation. Si les places prévues ne sont pas offertes aux visiteurs, ils pourront garer leur véhicule dans les places de stationnement sur rue temporaire.

20. L'emplacement de l'accès au garage de stationnement occasionnera des problèmes de circulation sur la rue Concord.

Réponse :

L'accès au garage de stationnement donnera sur la rue Concord Nord, une route locale dont le débit de circulation est faible. Comme le garage ne comptera que huit places de stationnement, le débit de circulation découlant du nouvel aménagement sera minime, et l'emplacement de l'accès au garage ne devrait pas causer de conflit en ce qui a trait à la circulation.

21. La disposition de l'aménagement ne permettra pas un accès suffisant pour les services d'urgence.

Réponse :

L'aménagement proposé donnant sur deux rues, un accès suffisant pour les services d'urgence sera donc assuré.

22. De gros arbres devront être retirés, ce qui entraînera une perte sur le plan patrimonial.

Le retrait de tout arbre distinctif situé sur le terrain nécessitera un permis, et le retrait des arbres appartenant à la Ville nécessitera aussi un permis. Les arbres restants requerront pour leur part la prise de mesures de protection. L'évaluation de tous les arbres, qu'on prévoie les retirer ou les conserver, sera effectuée lors de l'approbation du plan d'implantation.

23. Certains soulèvent des préoccupations relativement à l'ingénierie, notamment par rapport à la gestion des eaux pluviales et au nivellement.

L'aménagement proposé nécessitera une gestion des eaux pluviales propre au site, de même que l'évaluation du nivellement et du drainage à l'étape de l'approbation du plan d'implantation.

COMMENTAIRES DES RÉSIDENTS QUI APPUIENT LA PROPOSITION

1. L'aménagement proposé favorise la viabilité et la bonne planification.
2. L'immeuble proposé est magnifique.
3. L'architecture de l'immeuble se fond bien à l'architecture environnante.
4. Les retraits proposés correspondent à ceux des aménagements existants.
5. L'aménagement proposé n'est pas visible des maisons de King's Landing.
6. Le demandeur a pris les plans en considération, a collaboré avec les résidents et a créé un plan raisonnable pour un terrain aux dimensions restreintes.
7. L'aménagement proposé ne nuira pas à la valeur des propriétés avoisinantes.
8. La copropriété proposée représente un changement bienvenu dans le quartier et une amélioration par rapport au bâtiment de la Légion royale.
9. Les gens déménagent; ceux qui s'opposent à l'aménagement le feront aussi tôt ou tard.

COMMENTAIRES DE LA RÉUNION DU 14 NOVEMBRE 2013

Lors de la réunion animée par le conseiller Chernushenko, des représentants des résidents de King's Landing ont comparé un aménagement que les résidents considèrent faisable de plein droit avec l'aménagement proposé dans la demande dont il est question. La conception proposée par les résidents comportait des différences au chapitre de la taille, de la volumétrie et de la surface construite.

Réponse :

L'aménagement proposé par les résidents ne dépeint pas avec précision le plein potentiel de ce qui pourrait être construit. Les exigences de plein droit en matière de zonage pour un petit immeuble d'habitation et un aménagement de trois maisons en rangée sont identiques en ce qui a trait à la largeur et à la surface du lot. La hauteur est limitée à 11 mètres pour les maisons en rangée, tandis qu'une hauteur de 14,5 mètres est permise pour les petits immeubles. Les deux formes bâties pourraient disposer de saillies permises dans les cours conformes aux exigences et au-delà de la hauteur permise. Le petit immeuble d'habitation proposé sera situé en retrait par rapport aux lignes de lot intérieures, à la même distance requise que pour les maisons en rangée. Compte tenu de la taille et de la configuration du terrain, des modifications ou des variations seraient nécessaires peu importe les utilisations permises énumérées dans le zonage R4M, sauf pour les maisons individuelles non attenantes, les duplex ou les triplex, qui pourraient tous être de la même hauteur et de la même volumétrie et avoir les mêmes retraits par rapport aux lignes de lot que les autres utilisations permises. Un petit immeuble, qui est l'une des utilisations permises, ajoutera à la combinaison des formes bâties afin de répondre aux besoins d'une population aux modes de vie diversifiés.

COMMENTAIRES DES ASSOCIATIONS COMMUNAUTAIRES

Association communautaire de l'ancien quartier d'Ottawa-Est

La proposition prévoit un aménagement indu du terrain, ce qui nuira à la jouissance des propriétés avoisinantes, de même qu'à la crédibilité des mécanismes de la Ville en matière d'aménagement, en contrepartie d'une légère densification. De plus, la documentation fournie est insuffisante pour évaluer la proposition et ses répercussions de façon approfondie.

Réponse :

Le demandeur a fourni des élévations détaillées qui montrent la perspective à partir de l'espace public, de même que du complexe immobilier adjoignant. L'aménagement proposé est jugé compatible avec les aménagements adjacents, et les détails des élévations fournies seront peaufinés durant le processus d'approbation du plan d'implantation.