

**Report to
Rapport au:**

**Planning Committee
Comité de l'urbanisme**

**and Council
et au Conseil**

**October 24, 2014
24 octobre 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**

Report Author / Auteur du rapport:

**Erin O'Connell, Planner II / Urbaniste II, Development Review Urban Services Unit
/ Unité examen des demandes d'aménagement services urbains
(613) 580-2424, 27967, Erin.O'Connell@ottawa.ca**

Ward: RIDEAU-VANIER (12)

File Number: ACS2014-PAI-PGM-0178

SUBJECT: Zoning By-law Amendment – 67-71 Marquette Avenue

OBJET: Modification au Règlement de zonage – 67-71, avenue Marquette

REPORT RECOMMENDATION

That Planning Committee recommend Council approve an amendment to Zoning By-law 2008-250 for 67-71 Marquette Avenue to permit a three-storey apartment building, as detailed in Document 2.

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage 2008-250 pour les 67-71, avenue Marquette, afin de permettre un immeuble à appartements de trois étages, comme il est détaillé dans le document 2.

CONTEXTE

Obtenez plus d'information sur les [modifications au Règlement de zonage](#)

Pour prendre connaissance de tous les documents à l'appui de cette demande, consultez l'outil de [Recherche de demandes d'aménagement](#).

Emplacement

67-71, avenue Marquette.

Description de l'emplacement et du secteur avoisinant

L'emplacement, d'une superficie totale de 742 mètres carrés, est actuellement occupé par deux immeubles résidentiels, une remise dans la cour arrière et un garage isolé. Aux alentours, on retrouve une variété de types d'habitation, notamment des maisons unifamiliales, des maisons jumelées et des immeubles d'appartements de faible hauteur. Le parc Optimiste est situé directement au sud-ouest de l'emplacement, l'avenue Beechwood se trouve à 220 mètres à l'ouest et le cimetière Beechwood s'étend à environ 250 mètres au nord.

Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage

Le requérant souhaite construire un immeuble d'appartements de trois étages contenant 20 unités d'habitation. Onze places de stationnement, dont une pour les visiteurs, seraient aménagées dans un parc souterrain, recouvert par l'aire d'agrément commune de l'immeuble qui serait située dans la cour arrière. L'entrée privée donnant accès au parc de stationnement serait située du côté ouest de l'immeuble.

Une modification au Règlement de zonage doit être apportée afin de permettre la réalisation de l'aménagement proposé. Plus précisément, des changements doivent être apportés à diverses normes de rendement associées à la zone R4E, notamment une augmentation de 4 à 20 du nombre d'unités d'habitation, une réduction des retraits afin de permettre la présence du parc de stationnement, partiellement au-dessus du

niveau du sol, une réduction de la largeur de l'entrée privée et des allées, et une réduction du nombre de places de stationnement pour visiteurs devant être créées.

DISCUSSION

Consultation publique

Une réunion publique a eu lieu le 2 juin 2014 au Centre francophone de Vanier. Vingt résidents, le requérant, le propriétaire, l'urbaniste de la Ville et le conseiller municipal étaient présents.

Le requérant a présenté sa proposition. Les commentaires et les échanges ont porté sur la capacité de l'infrastructure, le stationnement et la circulation, le stationnement pour vélos, la protection de l'intimité des résidents, les ordures, le nombre d'unités, l'échelle, la conception, la valeur des propriétés et le zonage actuel.

Les commentaires émis et les enjeux soulevés lors de la consultation publique ont été évoqués dans les commentaires écrits reçus par suite de la diffusion de la demande.

Pour connaître les détails de la consultation relative à cette demande, veuillez vous reporter au document 3 du présent rapport.

Désignation dans le Plan officiel

Cette demande est traitée aux termes du Plan officiel modifié par la Modification au Plan officiel n° 150, bien qu'elle ne soit pas fondée spécifiquement sur l'une des modifications issues de la MPO.

L'annexe B du Plan officiel désigne la propriété comme faisant partie du « secteur urbain général », une désignation qui permet des logements de tous types, de tous modes d'occupation et de toutes densités, afin de mettre en valeur et de compléter les caractéristiques souhaitables dans le secteur, et d'assurer la viabilité à long terme des collectivités existantes.

Selon le cadre politique du Plan officiel, on entend par aménagement compatible un projet qui n'est pas nécessairement identique aux immeubles existants mais qui coexiste sans entraîner de répercussions négatives excessives. Le Plan officiel exige par ailleurs que les demandes d'aménagement soient évaluées au regard des critères de conception et de compatibilité énoncés aux sections 2.5.1 et 4.11.

Parmi les considérations à prendre en compte à la section 2.5.1, Conception urbaine et compatibilité, mentionnons la continuité des façades, l'évolution de la forme bâtie grâce

au style architectural et à l'innovation, la prise en compte lors des diverses étapes des besoins de gens ayant des revenus et des modes de vie variés, et l'exploitation maximale des possibilités de transport durable. La section 4.11 traite des politiques pertinentes en matière d'échelle, de hauteur, de retrait des propriétés adjacentes, de circulation, d'accès, de stationnement, d'aires d'agrément extérieures, d'aires de service, d'ensoleillement et de services de soutien locaux.

Analyse raisonnée

L'aménagement proposé respecte les politiques du Plan officiel décrites plus haut. Il est autorisé en vertu de la désignation de Secteur urbain général et respecte les critères de conception et de compatibilité figurant aux sections 2.5.1 et 4.11. L'édifice proposé est un immeuble d'appartements de location abritant des unités de surfaces variées, qui viendront s'ajouter au parc de logements résidentiels dans le secteur.

Lors de l'examen de la demande, des modifications ont été apportées au projet afin d'ajouter des éléments conceptuels qui s'intégreront bien dans le quartier. Il s'agirait notamment de réduire de 22 à 20 le nombre d'unités, d'ajouter une place de stationnement pour visiteur dans le parc souterrain, de déplacer à l'avant de l'immeuble l'entrée principale prévue sur le côté, de clôturer le parc de stationnement, de prolonger les terrasses du troisième niveau devant la façade de l'immeuble, d'atténuer les matériaux et la mise en relief du troisième étage et de réduire de 11,4 à 10,6 mètres la hauteur de l'immeuble.

Le projet ainsi modifié est conforme aux orientations fournies à la section 2.5.1 du Plan officiel. Il présente sur la rue des éléments en verre, une entrée principale proéminente et des balcons. La hauteur proposée est de 10,6 mètres, soit moins que les 11 mètres au maximum autorisés par le zonage actuel. De plus, les nombreuses modifications proposées aux retraits sont essentiellement liées à l'existence d'un parc de stationnement à l'arrière, partiellement souterrain et qui se prolonge hors sol, à une hauteur de 1,4 mètre à son plus haut point. Puisque ce parc de stationnement est partiellement au-dessus du niveau du sol, le requérant propose de réduire à zéro les retraits arrière et ceux pour la partie de l'immeuble située à 21 mètres de la rue. Toutefois, les retraits de l'immeuble en tant que tel sont conformes et dépassent parfois les retraits requis en vertu du Règlement de zonage 2008-250.

En ce qui concerne les répercussions devant être évaluées aux termes de la section 4.11, le personnel est satisfait de constater qu'aucune répercussion négative excessive ne résultera de l'aménagement proposé. Le projet prévoit un parc de stationnement partiellement souterrain, qui permet de réduire l'impact du bruit des véhicules et

l'éblouissement de leurs phares sur les propriétés adjacentes. De plus, le parc de stationnement permettra de satisfaire aux exigences de places de stationnement résidentiel et, bien qu'une place de stationnement pour visiteur soit prévue (alors que le Règlement de zonage 2008-250 en exige deux), cette situation est jugée adéquate car l'aménagement proposé permettra de réduire le nombre d'entrées privées menant à cette propriété et de créer ainsi une place de stationnement sur rue supplémentaire. Les répercussions sur le stationnement seront également minimales. Une aire d'entreposage et un stationnement pour vélos sont prévus à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble afin d'inciter les résidents à utiliser ce mode de transport. L'aire d'agrément extérieure, située à l'arrière, est dissimulée par un écran, des aires de stockage des ordures seront aménagées en sous-sol et les zones d'ombre créées seront généralement moins importantes que celles autorisées par l'enveloppe de zonage.

Enfin, l'aménagement sera adéquatement desservi par les services et les commodités situés aux alentours, notamment le parc Optimiste du côté est de l'avenue Marquette, les écoles primaires publiques Trille-des-Bois et Le Trillium à environ 300 mètres de l'emplacement, une épicerie à 800 mètres sur l'avenue Beechwood et un bon nombre de boutiques et de services situés le long de l'avenue Beechwood, à environ 240 mètres au nord-ouest.

RÉPERCUSSIONS SUR LE MILIEU RURAL

Aucune répercussion sur le milieu rural n'est associée au présent rapport.

COMMENTAIRES DU CONSEILLER MUNICIPAL DU QUARTIER

Conseiller Fleury est au courant de la demande associée au présent rapport.

RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES

Si la recommandation est adoptée et fait l'objet d'un appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario, une audience de trois jours sera tenue et pourrait vraisemblablement avoir lieu avec les ressources en personnel disponibles. Tout motif à un éventuel refus de la demande devra être fourni. Si ce refus faisait l'objet d'un appel auprès de la Commission des affaires municipales de l'Ontario, les services d'un planificateur externe devraient être retenus.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DU RISQUE

Aucune répercussion sur la gestion du risque n'est à prévoir.

RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

Les répercussions financières éventuelles sont décrites à la section sur les répercussions juridiques ci-dessus. Si les services d'un planificateur externe devaient être retenus, les fonds ne seraient pas disponibles à même les ressources existantes et les dépenses subies auraient une incidence sur le fonctionnement d'Urbanisme et Gestion de la croissance.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ

Le nouvel immeuble devrait répondre aux normes d'accessibilité du Code du bâtiment de l'Ontario. Des bordures arasées seront construites selon les normes de la Ville.

RÉPERCUSSIONS ENVIRONNEMENTALES

Aucune répercussion environnementale n'est associée au présent rapport.

RÉPERCUSSIONS TECHNOLOGIQUES

Technologie de l'information et Urbanisme et Gestion de la croissance ont convenu qu'il n'existe aucun élément technologique dans les rapports sur l'utilisation du sol provenant des directions des Services d'examen des projets d'aménagement, d'Élaboration des politiques et de Design urbain.

PRIORITÉS DU MANDAT DU CONSEIL

Ce projet aborde les priorités suivantes du mandat du Conseil :

C1 – Contribuer à améliorer la qualité de vie.

EP3 – Soutenir la croissance de l'économie locale.

GP3 – Faire des choix durables.

CALENDRIER DU PROCESSUS DE DEMANDE

Cette demande a été traitée avant la date de décision en temps voulu, fixée pour le traitement des demandes de modification au Règlement de zonage.

DOCUMENTS À L'APPUI

Document 1 Carte de localisation

Document 2 Détails du zonage recommandé

Document 3 Processus de consultation

Document 4 Plan d'implantation et perspectives

Document 5 Fiche technique récapitulative (jointe séparément – remise au greffier municipal)

CONCLUSION

L'aménagement proposé, situé dans le secteur urbain général, est conforme aux politiques pertinentes du Plan officiel, notamment en répondant aux besoins de résidents de tous horizons et en respectant les caractéristiques établies d'une collectivité. L'aménagement respecte tous les critères pertinents de design urbain et de compatibilité énoncés dans le Plan officiel, sans effet négatif important tel que mentionné précédemment. Le Service recommande l'approbation de la modification au Règlement de zonage.

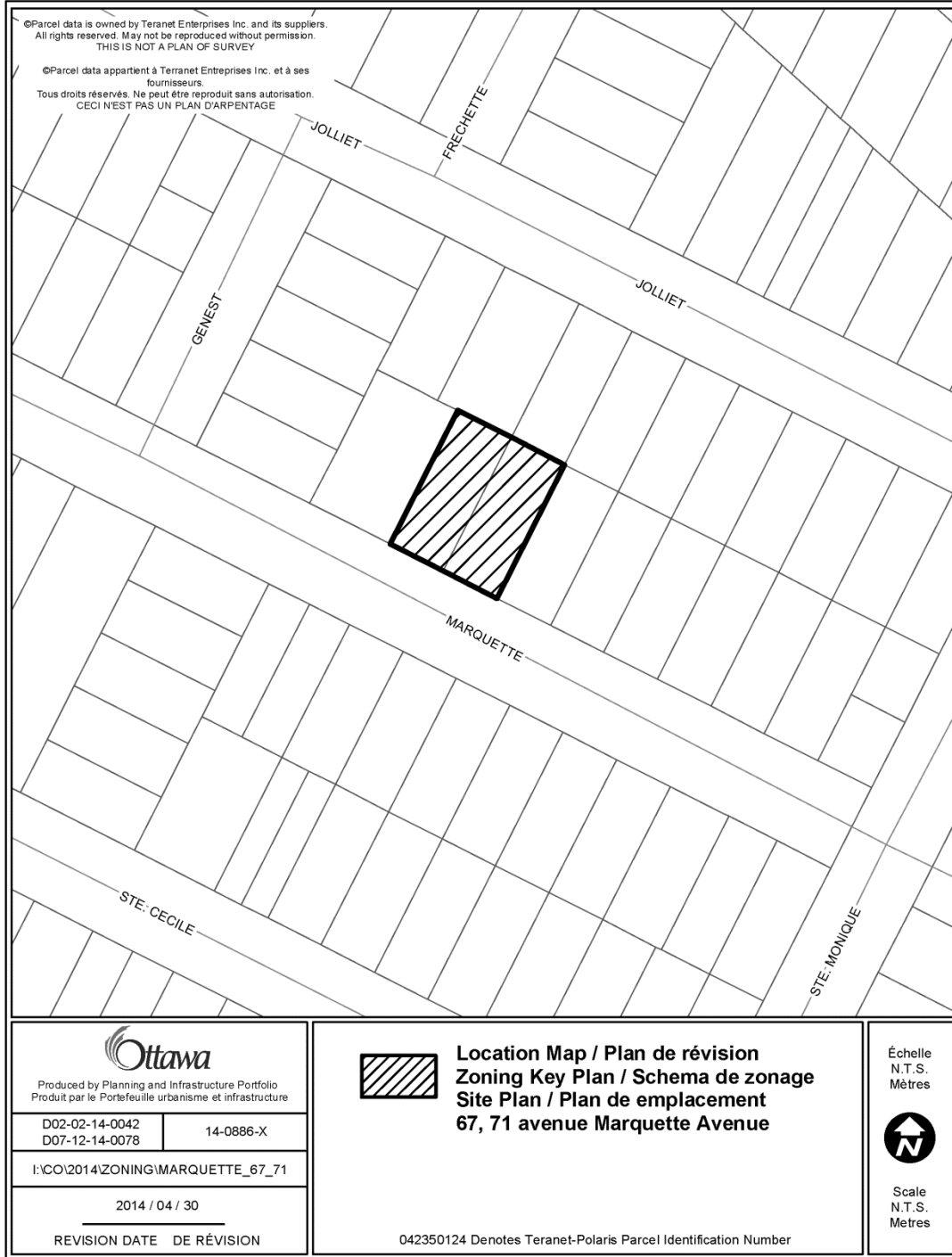
SUITE À DONNER

Urbanisme et Gestion de la croissance préparera le règlement de mise en œuvre, les transmettra aux Services juridiques et entreprendra le processus d'avis légal.

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

Document 1 – Carte de localisation

Pour consulter une carte de zonage interactive d'Ottawa, consultez geoOttawa



Document 2 – Détails du zonage recommandé

Modifications proposées au Règlement de zonage n° 2008-250 et visant les 67 et 71, avenue Marquette :

1. Faire passer le zonage du terrain illustré dans le document 1 de R4E à R4E [XXXX].
2. Créer une nouvelle exception, R4E [XXXX], dont les dispositions auront les effets analogues suivants :
 - Nonobstant la note en fin de texte 2 du tableau 162B, le nombre maximal autorisé d'unités d'habitation dans un immeuble d'appartements de faible hauteur est de 20.
 - Le retrait minimal de cour arrière est de 0 mètre pour toute partie d'immeuble dont la hauteur est de 1,5 mètre ou moins, et de 7,5 mètres pour toute partie d'immeuble dont la hauteur est supérieure à 1,5 mètre.
 - Le retrait minimal de cour latérale intérieure est de 0 mètre pour toute partie d'immeuble dont la hauteur est de 1,5 mètre ou moins, et de 1,5 mètre pour toute partie d'immeuble dont la hauteur est supérieure à 1,5 mètre.
 - Le retrait minimal de cour avant est de 3 mètres.
 - Nonobstant 107(1)(a), la largeur minimale de l'entrée privée est de 3 mètres.
 - Nonobstant 107(1)(c), la largeur minimale des allées est de 3,8 mètres.
 - Le nombre minimal requis de places de stationnement pour visiteur est d'une place.
 - L'aire d'agrément commune requise peut être située sur le toit de la partie de l'immeuble haute de moins de 2 mètres; elle peut n'être paysagée qu'à l'aide de matériaux inertes et ne doit pas nécessairement être située dans la cour arrière.
 - Au moins 5 pour cent de la superficie du lot doit faire l'objet d'un aménagement paysager.

Document 3 – Détails du processus de consultation

Processus d'avis et de consultation publique

Le processus d'avis et de consultation publique a été entrepris conformément à la Politique d'avis public et de consultation publique, approuvée par le Conseil municipal pour les modifications au Règlement de zonage. Quatorze personnes ont manifesté des préoccupations au sujet de cette proposition. Une réunion publique a également été organisée le 2 juin 2014, au Centre Francophone de Vanier.

Commentaires des membres du public et réponses

Répercussions sur les propriétés adjacentes

- Le creusement des fondations du nouvel immeuble menacera l'intégrité des structures adjacentes.
- L'eau sera dérivée sur les propriétés voisines.
- Désaccord au sujet de la limite de propriété.
- Préoccupations au sujet de l'intimité.
- L'entrée principale sur le mur latéral est trop rapprochée des propriétés adjacentes.
- Davantage de bruit.
- Préoccupations au sujet de l'ombre créée.
- La valeur des propriétés du secteur diminuera.

Réponses :

Les travaux d'excavation sont pris en compte lors du processus de demande de permis de construire.

Un plan de viabilisation et de nivellement de l'emplacement, a été présenté dans le cadre de la demande de réglementation du plan d'implantation, prévoit qu'aucun drainage supplémentaire ne sera dirigé vers les propriétés voisines.

Le plan d'implantation soumis avec la demande utilise les limites de propriété provenant d'un levé élaboré par un arpenteur-géomètre de l'Ontario.

L'immeuble a été conçu de manière à ce que la majorité des fenêtres soient orientées vers l'avant ou l'arrière de la propriété afin de limiter les répercussions sur l'intimité. L'aire d'agrément commune extérieure a été prévue dans la cour arrière, au-dessus du par de stationnement, et sera entourée d'une clôture haute de 1,8 mètre afin de limiter les répercussions sur les propriétés adjacentes.

L'entrée principale a été déplacée du mur latéral vers la façade de l'immeuble proposé.

Une étude environnementale sur le bruit a été remise avec la demande. Les résidents du futur immeuble devront respecter le Règlement sur le bruit de la Ville. En ce qui concerne les sources de bruit extérieures, une condition pourrait être ajoutée à la réglementation du plan d'implantation, si cette mesure est justifiée, afin de prévoir des clauses d'avertissement en cas de conventions d'achat-vente ou de location.

Une étude sur l'ensoleillement et la projection d'ombre qui a été soumise démontre une différence minime entre l'enveloppe de zonage autorisée et celle proposée, et illustre les zones d'ombre qui résulteraient de l'aménagement. Pour certaines propriétés adjacentes, les répercussions de l'ombre seraient en fait atténuées avec l'immeuble proposé, en comparaison de ce qu'autorise le Règlement de zonage actuel.

Le Service ne dispose d'aucune preuve qu'un aménagement correspondant d'une manière générale aux orientations d'aménagement du secteur pourrait avoir des répercussions négatives sur la valeur des propriétés environnantes.

Circulation et stationnement

- La circulation sera plus dense.
- Le nombre de places de stationnement créées est insuffisant.
- Le propriétaire ne peut pas prédire que la moitié des locataires n'auront pas d'automobile.
- Une aire de stationnement pour visiteurs devrait être aménagée sur place.
- Le parc de stationnement ne devrait pas être adjacent aux limites de terrain.
- L'emplacement de l'entrée privée ne respecte pas le retrait minimal de 3 mètres requis en vertu du Règlement municipal sur les voies d'accès privées.
- Les locataires propriétaires de camions ne pourront pas accéder au garage.

- Problèmes de sécurité au sujet des véhicules sortant par la rampe de stationnement lorsque des véhicules sont garés dans la rue.

Réponses :

Une étude sur la situation du transport, présentée dans le cadre de la demande, a permis de conclure que l'aménagement proposé entraînerait la circulation d'un nouveau véhicule toutes les 12 minutes environ pendant les heures de pointe de semaine. Ce taux est jugé acceptable par le Service et aura des répercussions négligeables sur la collectivité.

Le nombre proposé de places de stationnement est conforme aux exigences du Règlement de zonage en matière de stationnement résidentiel. Le projet a été modifié de manière à inclure une place pour visiteur pouvant accueillir les véhicules des visiteurs plus longtemps que sur une place de stationnement sur rue. Bien qu'une place supplémentaire devrait être aménagée au regard du zonage, la situation est jugée acceptable étant donné la disponibilité de places de stationnement sur rue. On a également tenu compte du fait que le réaménagement des lieux entraînera la réunion des entrées privées en une seule voie d'accès, créant ainsi des places supplémentaires de stationnement sur rue, directement en face de l'aménagement proposé.

Le Règlement de zonage ne régit pas les retraits sous le niveau du sol. Le parc de stationnement sera construit à une hauteur de 1,4 mètre au-dessus du sol à son point le plus élevé et, afin de minimiser les répercussions, sera recouvert de lierre aux endroits exposés aux propriétés adjacentes.

L'entrée privée serait large de 3,09 mètres, une largeur qui correspond aux exigences du Règlement de zonage pour une entrée simple. On retrouve ailleurs en ville des entrées privées larges de trois mètres ou moins, et elles ont été jugées assez larges pour le passage d'une variété de types de véhicule.

Bien que l'entrée privée proposée ne soit pas conforme au Règlement sur les voies d'accès privées en raison de son retrait depuis la propriété adjacente, le volume de circulation prévu est faible et l'entrée bénéficie de bonnes lignes de visibilité sur l'avenue Marquette. Les données précises entourant l'emplacement de l'entrée privée seront abordées lors de l'examen de la réglementation du plan d'implantation.

Des mesures de sécurité seront intégrées dans la conception des lieux, notamment l'installation d'un miroir convexe à la base de la rampe afin d'améliorer la visibilité sur les éventuels véhicules accédant au parc de stationnement.

Conception

- La conception ne correspond pas à l'aspect résidentiel de notre rue. La taille et le style de l'immeuble ne sont pas appréciés par les résidents.
- L'aménagement proposé ne correspond pas au caractère actuel du quartier.
- L'aménagement devrait tenir compte de l'effet de son échelle et de sa volumétrie sur les résidences adjacentes.
- Les fenêtres avant des appartements en sous-sol sont incommodantes pour les passants.

Réponses :

Tel que précisé plus haut, la section 2.5.1 du Plan officiel stipule que, d'une manière générale, un aménagement compatible est un aménagement qui, sans supposer nécessairement la construction de bâtiments identiques ou semblables à ceux qui se trouvent déjà dans le voisinage, améliore néanmoins une collectivité établie et coexiste avec l'aménagement existant sans avoir d'effets négatifs excessifs.

La forme bâtie observée dans les environs immédiats présente une hauteur d'un à trois étages, mais on retrouve ailleurs dans la collectivité des édifices atteignant quatre étages. La hauteur de l'immeuble a été ramenée à 10,56 mètres, une hauteur inférieure à celle autorisée dans le Règlement de zonage et qui est jugée acceptable.

La conception proposée prévoit une toiture-terrasse, quatre étages de surface habitable dont le moins élevé serait partiellement en sous-sol. Les habitations adjacentes des deux côtés et à l'arrière sont hautes de deux étages et présentent des toitures inclinées.

Des immeubles à logements multiples avec toitures-terrasses sont présents dans le secteur et sur l'avenue Marquette.

La volumétrie de l'immeuble a été répartie grâce à l'utilisation de matériaux et de retraits différents, permettant ainsi d'intégrer l'aménagement au caractère, à la hauteur et à l'échelle des immeubles existants dans le secteur.

On retrouve actuellement dans le secteur des étages partiellement en sous-sol avec fenêtres. Il convient également de noter qu'aucun trottoir ne longe la rue de ce côté et que l'immeuble est en retrait de plus de 5 mètres de la partie asphaltée de l'emprise.

Les points de vue ne constituent pas des éléments protégés aux termes de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

Modes d'occupation et occupants

- L'immeuble attirera des personnes qui ne conviennent pas à une rue axée sur la famille.
- Il faudrait que l'immeuble soit occupé par les propriétaires et non par des locataires.
- L'approbation de ce type d'aménagement pourrait attirer des personnes aux prises avec des problèmes de drogue.

Réponse :

La désignation de Secteur urbain général permet l'aménagement d'une variété de types de logement afin de répondre aux besoins de personnes de tous âges, de tous revenus et de toutes situations personnelles. Le Service ne dispose pas, en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, de l'autorité nécessaire pour réglementer les modes d'occupation.

Nombre d'unités

- Il y a trop d'unités d'habitation.
- Il s'agit d'une surexploitation de l'emplacement, qui n'est ni judicieuse ni durable.

Réponse :

Le requérant a proposé l'aménagement de 20 unités d'habitation et a démontré que ce nombre plus élevé d'unités aurait peu de répercussions sur les environs immédiats et dans le secteur en général.

Arbres

- Préoccupations au sujet de l'abattage d'arbres dans la cour arrière et du nombre trop faible d'arbres replantés.
- Préoccupations au sujet de l'abattage d'arbres sur la limite de propriété.

Réponse :

L'abattage d'arbres et leur remplacement feront l'objet d'un examen dans le cadre de la demande de réglementation du plan d'implantation. Il est avéré que le remplacement des arbres abattus sera difficile en raison de l'aménagement du parc de stationnement souterrain. Le Service examinera les options possibles, notamment la plantation d'arbres à l'extérieur de l'emplacement.

Entreposage des ordures et de la neige

- Préoccupations au sujet de l'entreposage des ordures.
- Préoccupations au sujet du déneigement.

Réponse :

Les ordures seront stockées dans une salle destinée à cette fin dans le parc de stationnement partiellement souterrain. D'autres examens réalisés dans le cadre de la réglementation du plan d'implantation permettront de fixer les détails entourant la collecte des ordures.

La rampe menant au parc de stationnement souterrain devra comporter un dispositif de déglçage sous la chaussée afin d'empêcher toute accumulation de neige.

Commentaires au sujet des documents à l'appui fournis

- Les documents ne reconnaissent pas formellement le projet comme étant un immeuble de trois étages, de trois étages et demi ou de quatre étages.
- Préoccupations au sujet de la proximité d'une borne d'incendie.
- L'évaluation environnementale du site fournit de l'information incohérente quant à la date de construction des bâtiments existants.
- Commentaires sur l'étude géotechnique : Les croquis conceptuels devraient être examinés par un ingénieur en géotechnique, les fondations devraient être construites au-dessus du niveau de l'eau souterraine, et des études préalables aux travaux devraient être réalisées sur les structures environnantes, afin de traiter de manière équitable toute demande d'indemnisation.
- Commentaires sur l'étude sur le bruit : Préoccupations au sujet de l'achat éventuel par les résidents actuels d'appareils de climatisation afin d'éviter d'ouvrir leurs fenêtres en raison du bruit provenant de l'aménagement proposé.

- Commentaires sur l'analyse raisonnée : Préoccupations au sujet de la présence d'espaces communautaires à plus d'un kilomètre de l'emplacement et de la mise à disposition de certaines commodités aux seuls francophones. Le requérant pourrait ne pas louer exclusivement à des francophones.
- Le retrait moyen des propriétés adjacentes n'est pas de 3,8 mètres.

Réponses :

Le Règlement de zonage reconnaît l'immeuble comme étant un bâtiment de trois étages. Indépendamment du nombre d'étages, ce sont les hauteurs de bâtiments que régit le Règlement de zonage.

L'emplacement de la borne d'incendie sera clarifié lors du processus de réglementation du plan d'implantation.

La date de construction des bâtiments existants n'est pas pertinente au regard de la modification proposée au Règlement de zonage puisque leur démolition est prévue dans le cadre de ce projet.

L'étude géotechnique est examinée par le personnel lors de la demande de réglementation du plan d'implantation et de l'examen des demandes de permis de construire.

Une étude environnementale sur le bruit a été remise avec la demande. Les résidents du futur immeuble devront respecter le Règlement sur le bruit de la Ville. L'étude sur le bruit n'a fait mention d'aucun effet négatif du bruit produit par l'aménagement proposé.

Bien que l'analyse raisonnée puisse faire état de distances erronées de certains espaces communautaires, le Service reconnaît que l'aménagement proposé se trouve à proximité de nombreuses commodités.

Bien que certaines commodités situées à proximité puissent être essentiellement disponibles pour les francophones, on retrouve dans les environs une abondance de commodités à la disposition de tout résident choisissant d'occuper une unité d'habitation du projet.

Les retraits des propriétés adjacentes ont été déterminés par un arpenteur-géomètre de l'Ontario afin d'illustrer une disposition de zonage qui permet d'établir un retrait de cour avant moyen grâce à ceux des propriétés directement adjacentes des deux côtés.

Autres commentaires

- Seules les maisons unifamiliales devraient être autorisées à cet emplacement.
- L'aménagement créerait un précédent sur tout le territoire de Vanier.
- Les résidents possédant des immeubles locatifs pourraient ne pas être en mesure de louer leur bien avec 22 unités de location proposées.
- Le propriétaire ne fait pas preuve de transparence. Différents noms de société ont été utilisés.
- Le propriétaire devrait construire un immeuble d'appartements devant sa résidence et pas à Vanier.
- La propriété actuelle n'est pas entretenue.

Réponses :

Le zonage R4E actuel permet une grande variété de formes d'immeuble résidentiel, allant des maisons unifamiliales aux immeubles d'appartements de faible hauteur. On retrouve également dans le quartier de nombreuses formes bâties.

Chaque demande d'aménagement est évaluée compte tenu de ses particularités.

Le Service ne dispose pas de l'autorité nécessaire pour limiter la concurrence ou la disponibilité des unités d'habitation locatives. Le Service note toutefois qu'on retrouve généralement sur le territoire municipal un faible taux d'inoccupation d'habitations locatives.

La *Loi sur l'aménagement du territoire* accorde à quiconque le droit de demander une modification au Règlement de zonage, sans obligation d'habiter à une certaine proximité. La demande est évaluée au regard des politiques provinciales et municipales, et à la lumière du contexte existant et planifié.

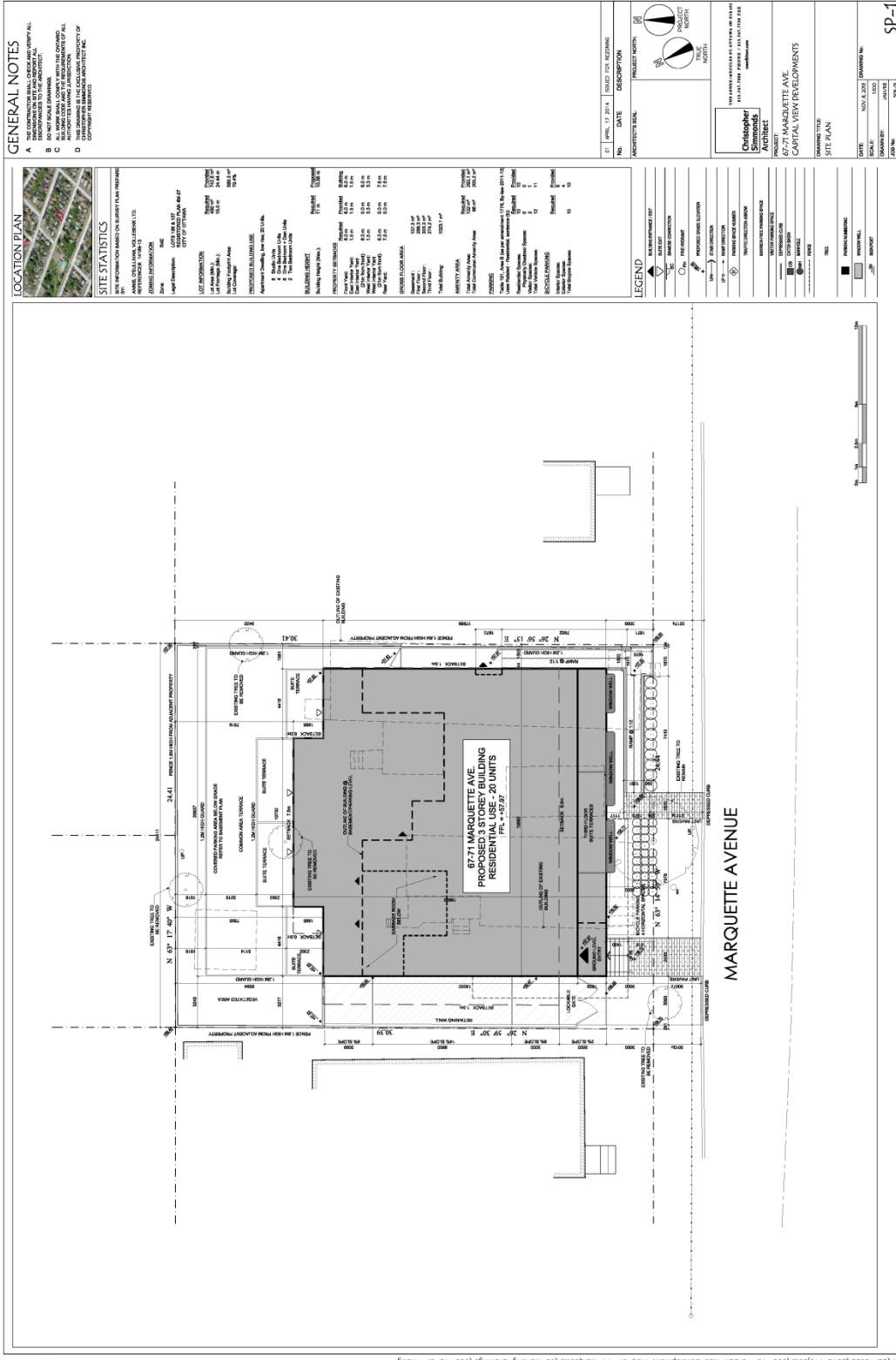
Si un problème d'entretien de la propriété actuelle est observé, il est possible de composer le 311 pour demander qu'un inspecteur examine l'emplacement et détermine sa conformité ou non au Règlement sur les normes de bien-fonds.

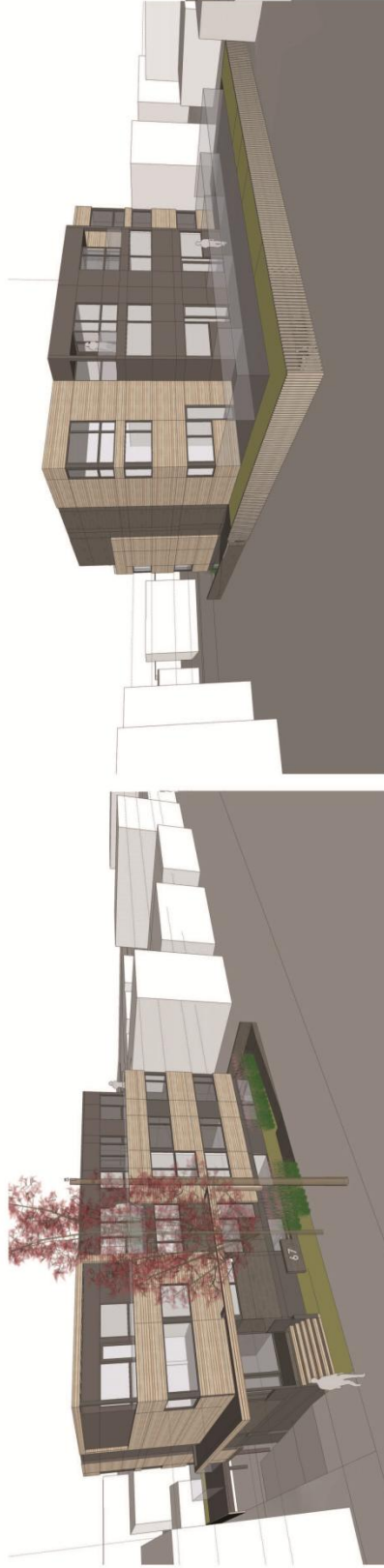
La proposition offre de nombreux avantages pour Vanier et la région d'Ottawa. Elle permettra notamment à de nouveaux résidents d'habiter dans le secteur et de contribuer à renforcer la demande locale en commerces de détail et en services. Cet aménagement intercalaire permettra une continuité des commerces de détail et

favorisera les déplacements et l'activité des piétons. Les unités d'habitation supplémentaires maximiseront par ailleurs l'utilisation des services et des infrastructures existants, réduisant ainsi la pression exercée en faveur d'une expansion de la limite urbaine dans les espaces verts non aménagés.

Le Service reconnaît que l'immeuble proposé est plus imposant que certains bâtiments existants dans l'îlot. La demande a été évaluée au regard de son incidence sur la collectivité environnante et de sa compatibilité avec celle-ci, et la position du Service n'est pas uniquement fondée sur l'augmentation numérique. L'autre volet de l'évaluation des répercussions a consisté à prendre en compte l'expérience des piétons dans le paysage de rue, c'est-à-dire au niveau du sol. Ainsi, les éléments conceptuels permettent de s'assurer que l'immeuble proposé servira à mettre en valeur le paysage de rue. La propriété visée existe dans un contexte urbain où les points de vue continuent d'évoluer. L'évaluation doit être fondée non seulement sur le contexte actuel, mais également sur les orientations stratégiques et sur le contexte futur imaginé.

Document 4 – Plan d'implantation et perspectives





Christopher
Simmonds
Architect

67-71 MARQUETTE AVE.
PERSPECTIVE VIEWS

AUGUST 1 2014