

Rapport au :  
Report to:

Comité de l'urbanisme  
Planning Committee  
9 octobre 2017/ 9 October 2017

et au Conseil / and Council  
10 octobre 2017  
10 October 2017

Soumis le 19 septembre 2018  
Submitted on September 19, 2018

Soumis par:  
Submitted by  
Lee Ann Snedden  
Directrice / Director,  
Services de la planification / Planning Services /  
Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement  
économique / Planning, Infrastructure and Economic Development Department

Personne ressource / Contact Person :  
Marika Atfield, Urbaniste / Planner, Examen des demandes d'aménagement est /  
Development Review East  
613-580-2424, 41488, Marika.Atfield@Ottawa.ca

Ward: INNES (2)

File Number: ACS2018-PIE-PS-0106

OBJET : Modification au Règlement de zonage – 3490 chemin Innes

SUBJECT: Zoning By-law Amendment – 3490 Innes Road

#### RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

1. Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver une modification au *Règlement de zonage* (n° 2008-250) relativement au 3490, chemin Innes, de façon à permettre la réduction du retrait de cour

arrière pour certains lots d'angle dans le lotissement, comme le précise le document 2.

2. Que le Comité de l'urbanisme donne son approbation à ce que la section du présent rapport consacrée aux détails de la consultation soit incluse en tant que « brève explication » dans le résumé des observations écrites et orales du public, qui sera rédigé par le Bureau du greffier municipal et avocat général et soumis au Conseil dans le rapport intitulé « Résumé des observations orales et écrites du public sur les questions assujetties aux 'exigences d'explication' aux termes du projet de loi 73 », à la réunion du Conseil municipal prévue le 10 octobre 2018, à la condition que les observations aient été reçues entre le moment de la publication du présent rapport et le moment de la décision du Conseil.
3. Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'examiner le présent rapport lors de sa réunion du 10 octobre 2018, conformément au paragraphe 35(5) du Règlement de procédure (n° 2016-377).

#### REPORT RECOMMENDATIONS

1. That Planning Committee recommend Council approve an amendment to Zoning By-law 2008-250 for 3490 Innes Road to permit a reduced rear yard setback for certain corner lots within the subdivision, as detailed in Document 2.
2. That Planning Committee approve the Consultation Details Section of this report be included as part of the 'brief explanation' in the Summary of Written and Oral Public Submissions, to be prepared by the City Clerk and Solicitor's Office and submitted to Council in the report titled, "Summary of Oral and Written Public Submissions for Items Subject to Bill 73 'Explanation Requirements' at the City Council Meeting of October 10, 2018," subject to submissions received between the publication of this report and the time of Council's decision.
3. That Planning Committee recommend Council consider this report at its meeting on 10 October 2018, pursuant to Sub-Section 35. (5) of Procedure By law 2016-377.

## CONTEXTE

Cliquez sur le lien suivant pour en apprendre plus sur le [processus d'examen d'une demande d'aménagement visant la modification du Règlement de zonage.](#)

Pour obtenir les documents à l'appui de la demande, consultez l'[outil de recherche de demandes d'aménagement.](#)

### Emplacement

3490, chemin Innes

### Propriétaire

Innes Road Development Corp.

### Requérant

FoTenn Consultants inc.

### Description du site et du secteur avoisinant

Les terrains font partie d'une parcelle visée par l'approbation du plan provisoire d'un nouveau lotissement dont la première phase des travaux est en cours. Comme l'illustre le document 1, la parcelle est située immédiatement à l'est du chemin Pagé et de la collectivité de Chapel Hill Sud, et immédiatement à l'ouest des terrains du centre polyvalent de la collectivité urbaine de l'Est. La propriété occupe 31 hectares, et sa façade d'environ 142 mètres borde le côté sud du chemin Innes.

### Résumé de la demande de modification du *Règlement de zonage*

Le requérant propose un nouveau modèle d'habitation isolée pour les terrains d'angle du lotissement. Le modèle proposé est détaillé dans le document 3 du présent rapport. Les terrains concernés, situés dans la partie sud de la propriété, sont désignés « Zone résidentielle de densité 3, sous-zone YY, Exception urbaine 1909 (R3YY[1909]) ». Ils nécessitent donc un retrait de cour arrière minimal de 6 mètres. Le requérant demande la réduction de ce retrait à 2,5 mètres pour une partie de plain-pied de l'habitation. Le retrait de cour latérale intérieure de 4 mètres serait respecté pour cette partie de l'habitation, et la partie à deux étages de l'habitation resterait conforme au retrait obligatoire de 6 mètres. Le modèle proposé prévoit un garage de voitures double ouvrant sur la cour avant, ainsi qu'une nouvelle entrée et un porche avec fenêtres

modernisées ouvrant sur la cour latérale d'angle. Au total, le projet vise 31 terrains d'angle.

Après examen de la demande, la Direction générale a constaté qu'en raison des pans de mur faisant saillie prévus dans le projet, le modèle n'était pas conforme au retrait de cour latérale d'angle minimal de 2,5 mètres exigé pour cette zone. C'est pourquoi le requérant a annexé au projet une seconde demande de modification du zonage visant à faire réduire le retrait de cour latérale d'angle à 2,1 mètres. Cet ajout ne s'est traduit par aucun changement dans les plans d'architecture remis et distribués.

### **Bref historique de la demande**

Le plan de lotissement provisoire (D07-16-16-0022) et la modification du *Règlement de zonage* (D02-02-16-0110) pour les terrains visés ont été approuvés en décembre 2017. Cependant, le modèle d'habitation proposé pour les terrains d'angle n'avait pas encore été examiné au moment du zonage initial. Le projet de lotissement prévoit l'aménagement de 460 unités d'habitation de densité faible et moyenne et des utilisations polyvalentes le long du chemin Innes.

### **Analyse**

#### **Consultation publique**

La demande de modification du zonage de la propriété a été distribuée conformément à la politique municipale d'avis et de consultation publique. Le personnel a reçu une demande de renseignements d'un résident du secteur et aucun commentaire. Aucune séance d'information publique n'a été tenue.

#### **Désignations dans le Plan officiel**

En août 2017 a été apportée une modification au Plan officiel (PO) par laquelle la désignation de la propriété est passée de « secteur d'emploi urbain » à « secteur urbain général » dans l'annexe B (Plan des politiques en milieu urbain). Cette désignation ouvre la porte à une foule de choix d'utilisations du sol et en matière d'habitation qui favorisent l'aménagement de collectivités complètes et durables. Le projet cadre avec cette désignation.

### **Lignes directrices sur l'aménagement urbain des nouveaux quartiers**

Les Lignes directrices sur l'aménagement urbain des nouveaux quartiers ont été approuvées par le Conseil en 2007. La modification du *Règlement de zonage* sollicitée respecte ces lignes directrices, qui encouragent l'aménagement de bâtiments à proximité de la rue, dotés de portes et fenêtres proéminentes sur la façade de rue.

### **Bâtir des banlieues meilleures et plus intelligentes**

La vision et les principes énoncés dans le rapport intitulé *Bâtir des banlieues meilleures et plus intelligentes* (BBMI) ont été approuvés par le Conseil en mai 2014. Ce rapport traite des difficultés que représente la nécessité d'arriver à une utilisation optimale des terrains tout en améliorant le design urbain dans les nouveaux lotissements de banlieue. Les principes d'optimisation, d'accessibilité, de bonne conception et de viabilité financière du milieu suburbain sont appliqués par une série de stratégies fondées sur des solutions aux problèmes que posent par exemple le réseau routier, l'utilisation du sol, la gestion des eaux pluviales et les sites d'école. Point intéressant, les lignes directrices indiquent que la conception des terrains et des habitations doit prévoir assez d'espace pour les arbres de rue et favoriser une architecture adéquate des deux façades de rue pour les habitations sur les terrains d'angle.

La modification du *Règlement de zonage* proposée respecte les principes énoncés dans BBMI, car elle prévoit un design d'habitation où les deux façades de rue sont adéquatement conçues, sans sacrifier les espaces verts et les arbres de rue.

### **Justification de l'aménagement**

Le modèle d'habitation proposé, détaillé dans le document 3 du présent rapport, et les dispositions de zonage sollicitées, détaillées dans le document 2, sont conformes au PO de la Ville et aux lignes directrices sur le design indiquées plus haut.

Le zonage R3YY[1909] en vigueur pour les terrains visés a pour intention de favoriser une utilisation du sol optimale et une forme bâtie compacte. Le modèle proposé est conforme à cette intention, et permet au requérant de donner la configuration voulue aux espaces de stationnement et à l'intérieur des bâtiments.

Le retrait de cour arrière de 2,5 mètres est acceptable, car cette exception ne s'appliquerait qu'à la partie de plain-pied du bâtiment (hauteur maximale de 4,5 mètres), d'autant plus que le retrait de cour latérale intérieure de 4 mètres s'appliquera, ce qui atténuera les répercussions sur la luminosité et l'intimité. En outre, bien que le retrait

demandé entraîne une diminution de l'aire d'agrément de la cour arrière, les terrains d'angle constituent une certaine compensation en raison de l'aire d'agrément accrue de leurs cours latérales d'angle bordant la rue.

Enfin, le projet prévoit un porche avant donnant sur la cour d'angle, ce qui va dans le sens des Lignes directrices sur l'aménagement urbain des nouveaux quartiers et de *Bâtir des banlieues meilleures et plus intelligentes*. La diminution du retrait de cour latérale d'angle visant à permettre les pans de mur faisant saillie est elle aussi jugée raisonnable, car elle ajoute au cachet architectural de la façade de rue.

### **Déclaration de principes provinciale**

À l'issue de l'examen de la proposition, le personnel a déterminé qu'elle était conforme à la Déclaration de principes provinciale (DPP) de 2014.

### **RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES**

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

### **COMMENTAIRES DES CONSEILLERS DE QUARTIER**

Les bureaux des conseillers Mitic, Blais, Tierney et Monette ont confirmé qu'ils étaient au courant de la demande faisant l'objet du présent rapport. Ils n'ont exprimé aucune réserve.

### **RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES**

Aucune entrave d'ordre juridique n'est associée à l'approbation des recommandations du présent rapport.

### **RÉPERCUSSIONS SUR LE PLAN DE LA GESTION DES RISQUES**

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

### **RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES BIENS**

Aucune répercussion sur la gestion des biens n'est associée aux recommandations du présent rapport.

### **RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES**

Aucune répercussion financière directe n'est associée au présent rapport.

## RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ

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

## RÉPERCUSSIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

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

## PRIORITÉS POUR LE MANDAT DU CONSEIL

Ce projet s'inscrit dans le cadre des priorités suivantes :

- Gouvernance, planification et prise de décisions;
- Communautés saines et bienveillantes.

## CALENDRIER DE TRAITEMENT DE LA DEMANDE

La demande n'a pas été traitée selon la date de décision en temps voulu fixée pour les demandes de modification du *Règlement de zonage*, car il a été exigé que soit précisée la hauteur proposée et que soit examinée une seconde demande de modification, qui concernait le retrait de cour latérale d'angle.

## DOCUMENTATION À L'APPUI

Document 1 – Carte de localisation

Document 2 – Détail du zonage recommandé

Document 3 – Plan conceptuel du site et dessin en élévation

## Conclusion

La Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique recommande l'approbation de la demande, car elle respecte les politiques applicables énoncées dans la DPP et le PO ainsi que les lignes directrices en matière de conception concernées. Le modèle d'habitation proposé représente un aménagement compact. Il est jugé préférable en ce qui concerne l'aménagement des façades de rue, et les répercussions de la réduction du retrait ne sont pas considérées comme étant importantes.

La Direction générale recommande que la demande soit approuvée.

**SUITE À DONNER**

Les Services législatifs du Bureau du greffier municipal et avocat général transmettront la décision du Conseil municipal au propriétaire, au requérant, à l'Ottawa Scene Canada Group (1565, avenue Chatelain, Ottawa [Ontario] K1Z 8B5) et à Krista O'Brien, Unité de la facturation, de la comptabilité et de la politique fiscales des Services des recettes, Direction générale des services organisationnels (courrier interne : 26-76).

L'Unité du zonage et de l'interprétation de la Direction des politiques et de la planification et les Services du développement économique et de la planification à long terme prépareront le règlement d'application et le feront parvenir aux Services juridiques.

Les Services juridiques du Bureau du greffier municipal et avocat général transmettront le règlement d'application au Conseil municipal.

Les Services de planification de la Direction de la planification des opérations procéderont à l'avis officiel.



### Document 1 – Carte de localisation

Pour consulter la carte interactive du zonage d'Ottawa, visiter [geoOttawa](http://geoOttawa).

La propriété fait partie d'un plan de lotissement provisoire qui borde le chemin Innes.



## Document 2 – Détail du zonage recommandé

La proposition de modification du *Règlement de zonage* de la Ville d'Ottawa (n° 2008-250) concernant le 3490, chemin Innes vise la modification de l'Exception urbaine 1909 de l'article 239 comme suit :

- a) le remplacement du libellé de la colonne V, « (v) retrait minimal de cour latérale d'angle : 2,5 m » par « retrait minimal de cour latérale d'angle : 2,5 m, et nonobstant ce qui précède, pas plus de deux parties du bâtiment, occupant au maximum une surface de plancher de 3 m<sup>2</sup>, ne peuvent être situées à une distance minimale de 2,1 m d'une ligne de lot latérale contiguë à une rue »;
- b) l'ajout, à la colonne V, d'un sous-alinéa (vii) comportant des dispositions dont l'intention est semblable à ce qui suit :
  - « (vii) pour une habitation isolée située sur un terrain d'angle :
    - le retrait de cour arrière minimal peut être réduit à 2,5 m pour une partie de bâtiment d'une hauteur maximale de 4,5 m, et toute partie du bâtiment, exception faite des saillies, située à moins de 6 m de la ligne de lot arrière doit être située à au moins 4 m de toute ligne de lot latérale intérieure;
    - une entrée active doit être aménagée du côté du bâtiment donnant sur la cour latérale d'angle. »

