

## **Résumé des propositions de modification au Plan officiel et au Règlement de zonage**

**N<sup>os</sup> de dossier :** D01-01-16-0020, D01-01-17-0024 et D02-02-17-0119

**Date :** 12 février 2018

**Propriétaire/Requérant :** à l'initiative de la Ville

### **Emplacement**

Les modifications proposées toucheront les terrains ceinturant les futures stations de train léger Cleary et New Orchard. Ce secteur est délimité par la rivière des Outaouais au nord, les propriétés adjacentes à l'avenue Byron au sud, l'avenue Cleary à l'ouest et la promenade Sir John A MacDonald à l'est.

### **Description détaillée des propositions de modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage**

Les modifications proposées mettent en place des politiques et des dispositions de mise en œuvre destinées à orienter l'aménagement autour des futures stations de train léger (TLR) Cleary et New Orchard. En prévision de la construction des stations de TLR, ce secteur a fait l'objet de projets de réaménagement. Les politiques et les dispositions de mise en œuvre proposées serviront à évaluer les nouvelles demandes d'aménagement eu égard à l'utilisation du sol, aux hauteurs maximales et à la forme bâtie.

### **Résumé de la proposition de modification au Plan officiel**

Deux modifications distinctes au Plan officiel sont proposées.

1. La modification proposée au Plan secondaire de Westboro a pour objet d'y supprimer les terrains qu'occuperont les stations Cleary et New Orchard. Cette mesure permettra la création d'un nouveau document de politique pour ces secteurs, en vue d'orienter leur aménagement.
2. La modification proposée au Plan officiel vise à créer un nouveau document de politique propre aux terrains qu'occuperont les stations Cleary et New Orchard, exposant en détail les utilisations du sol, les hauteurs maximales et les formes bâties appropriées pour ce secteur. Ce nouveau document de politique permettra d'orienter l'aménagement du secteur. Voici les points saillants de l'orientation stratégique proposée pour chaque secteur de politique d'utilisation du sol :

**Secteur entourant les stations** (propriétés d'utilisations polyvalentes longeant le chemin Richmond, entre Ambleside et Cleary)

- Permettre les aménagements de hauteur moyenne, jusqu'à neuf étages, sur les terrains entourant la station Cleary.

- Établir une orientation stratégique pour de futures augmentations de hauteur à plus de neuf étages, afin de respecter certains critères et de fixer la hauteur maximale à douze étages.
- Permettre des hauteurs supérieures à douze étages autour de la station New Orchard, par le biais d'une redistribution de la densité actuelle, autorisée de plein droit en vertu du zonage actuel.

**Rue principale traditionnelle** (propriétés d'utilisations polyvalentes longeant le chemin Richmond, entre Ambleside et Cleary)

- Permettre les aménagements de hauteur moyenne, jusqu'à six étages.
- Établir une orientation stratégique pour de futures augmentations de hauteur à plus de six étages, afin de respecter certains critères et de fixer la hauteur maximale à neuf étages.
- Permettre des hauteurs supérieures à neuf étages autour de la station New Orchard, par le biais d'une redistribution de la densité actuelle, autorisée de plein droit en vertu du zonage actuel.

**Aménagements de faible et moyenne hauteur autour du parc** (propriétés longeant l'avenue Byron, entre Edgeworth et Rowanwood)

- Établir une orientation stratégique qui permette la présence de commerces de petite échelle dans les immeubles résidentiels existants et une plus grande variété d'utilisations résidentielles sur les propriétés visées.

**Secteur d'appartements** (secteur d'Ambleside)

- Établir une orientation stratégique pour le type d'aménagement intercalaire souhaité sur les grands terrains, notamment des aménagements résidentiels de faible hauteur le long des rues publiques résidentielles latérales et l'intégration avec les tours existantes.

**Secteur polyvalent institutionnel** (campus de la Maison unitaire)

- Établir une orientation stratégique pour les aménagements futurs de manière à inclure les immeubles résidentiels de faible hauteur longeant les résidences situées sur Alyen, essentiellement des immeubles de neuf étages sur la partie restante de l'emplacement, avec des autorisations de tours de 16 étages à condition qu'elles soient à l'intérieur de l'emplacement et le long du couloir de la Commission de la capitale nationale.
- Exiger l'élaboration d'un plan directeur permettant de planifier l'aménagement de l'emplacement dans son intégralité, au moment des demandes d'aménagement futures.

**Secteur institutionnel** (églises et écoles sur Byron)

- Reconnaître les fonctions communautaires centrales de ces emplacements pour desservir le secteur plus globalement et contribuer à une utilisation plus grande du couloir linéaire Byron.

**Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage**

Les modifications proposées au Règlement de zonage prévoient de nouvelles normes de rendement visant les terrains du secteur à l'étude, afin de mettre en œuvre l'orientation stratégique de la politique propre aux terrains qu'occuperont les stations Cleary et New Orchard. Les modifications proposées au Règlement de zonage comprennent également deux détails supplémentaires : le prolongement de la zone sous-jacente de quartiers établis jusqu'au secteur à l'étude et aux quartiers résidentiels de faible hauteur latéraux, et le prolongement du « secteur Z » des normes minimales de stationnement afin de

limiter le nombre de places de stationnement requises dans les futurs aménagements réalisés autour des stations de TLR.

**Secteur entourant les stations** (propriétés d'utilisations polyvalentes longeant le chemin Richmond, entre Ambleside et Cleary)

- Exiger que les aménagements prévoient un retrait entre le deuxième et le quatrième étage, afin de créer une forme bâtie à « échelle humaine » qui mette l'accent sur les piétons au niveau du sol.

**Rue principale traditionnelle** (propriétés d'utilisations polyvalentes longeant le chemin Richmond, entre Ambleside et Cleary)

- Exiger que les aménagements prévoient un retrait entre le deuxième et le quatrième étage, afin de créer une forme bâtie à « échelle humaine » qui mette l'accent sur les piétons au niveau du sol.
- Permettre des utilisations résidentielles au rez-de-chaussée, à condition que le bâtiment soit conçu de manière à offrir une transition vers les utilisations non résidentielles futures, par exemple en prévoyant un accès piétonnier direct, des fenêtres plus larges sur la façade principale et une plus grande hauteur sous plafond.
- Appliquer le zonage de rue principale traditionnelle aux propriétés ayant actuellement une désignation de zone résidentielle.

**Aménagements de faible et moyenne hauteur autour du parc** (propriétés longeant l'avenue Byron, entre Edgeworth et Rowanwood)

- Autoriser les commerces de petite échelle dans les immeubles résidentiels existants
- Autoriser une plus grande variété d'utilisations résidentielles sur les propriétés, notamment des habitations en rangée, des logements superposés en rangée et des immeubles d'appartements.
- Exiger que les aménagements prévoient des éléments actifs en façade, notamment des accès piétonniers directs, des fenêtres plus larges sur la façade et des retraits de cour avant minimaux.

**Secteur d'appartements** (secteur d'Ambleside)

- Remettre en vigueur un outil de zonage appelé le rapport plancher-sol (RPS) qui permet une densité maximale dans les futurs aménagements intercalaires. Avant la fusion, le RPS était appliqué dans un rapport de 2.0 dans le quartier Ambleside. Le retour du RPS permettrait d'appliquer divers rapports allant de 3.0 à 6.0, en fonction de l'emplacement.
- Autoriser les utilisations non résidentielles de petite échelle, jusqu'à concurrence de 300 mètres carrés par utilisation, afin de permettre les utilisations de viabilisation collective dans le quartier Ambleside.

**Secteur polyvalent institutionnel** (campus de la Maison unitaire)

- Aucune modification de zonage proposée.

**Secteur institutionnel** (églises et écoles sur Byron)

- Aucune modification de zonage proposée.

**Autre**

- Réduire les exigences de stationnement visant les aménagements autour des futures stations de TLR Cleary et New Orchard.
- Appliquer la zone sous-jacente de quartiers établis au secteur à l'étude et aux secteurs résidentiels stables de faible hauteur des environs.

## **Délais et pouvoir d'approbation**

Date limite à laquelle les modifications proposées seront étudiées par le Comité de l'urbanisme :

- Comité de l'urbanisme – 12 juin 2018

## **Renseignements**

Veuillez communiquer avec l'urbaniste soussignée, consulter la page [www.ottawa.ca/clearyneworcahrd](http://www.ottawa.ca/clearyneworcahrd) ou encore l'outil de recherche des demandes d'aménagement de la Ville à l'adresse [www.ottawa.ca](http://www.ottawa.ca).

## **Exigences en matière d'avis et de présentation d'observations**

Si vous souhaitez être informé de l'adoption des propositions de modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage ou du refus d'une demande de modification au Plan officiel, vous devez en faire la demande par écrit (en retournant la feuille de commentaires ci-jointe) à la Ville d'Ottawa.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites concernant la proposition de modification au Plan officiel à la Ville d'Ottawa avant que cette dernière ait adopté ladite proposition, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision du Conseil municipal d'Ottawa devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites concernant la proposition de modification au Plan officiel et/ou au Règlement de zonage à la Ville d'Ottawa avant que cette dernière ait adopté ladite proposition, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisie la Commission des affaires municipales de l'Ontario, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, des motifs raisonnables de le faire.

**Veuillez soumettre tout commentaire à l'urbaniste soussignée d'ici au 11 mars 2018.**

**Emily Davies, urbaniste**

**Ville d'Ottawa**

**Planification, Infrastructure et Développement économique**

110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage

Ottawa (Ontario) K1P 1J1

613-580-2424, poste 23463

Télec. : 613-580-2459

[emily.davies@ottawa.ca](mailto:emily.davies@ottawa.ca)