

Objet : Modification du *Règlement de zonage* – 200 et 201, rue Friel

Dossier : ACS2023-PRE-PS-0061

Rapport au Comité de la planification et du logement

le 5 juillet 2023

et au Conseil municipal le 12 juillet 2023

**Rapport soumis le 23 juin 2023 par Derrick Moodie, directeur, Services de la
planification, Direction générale de la planification, de l'immobilier et du
développement économique**

**Personne-ressource : Erin O'Connell, planificatrice III, Examen des demandes
d'aménagement – centre**

613-580-2424, poste 27967; Erin.O'Connell@ottawa.ca

Quartier : Rideau-Vanier (12)

Subject: Zoning By-law Amendment – 200 and 201 Friel Street

File Number: ACS2023-PRE-PS-0061

Report to Planning and Housing Committee on 5 July 2023

and Council 12 July 2023

**Submitted on June 23, 2023 by Derrick Moodie, Director, Planning Services,
Planning, Real Estate and Economic Development**

Contact Person: Erin O'Connell, Planner III, Development Review Central

613-580-2424 ext.27967, Erin.O'Connell@ottawa.ca

Ward: Rideau-Vanier (12)

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

1. Que le Comité de la planification et du logement recommande au Conseil d'approuver une modification du *Règlement de zonage* n° 2008-250 pour le 200 et le 201, rue Friel, comme l'indique la pièce 1, afin d'autoriser l'aménagement d'un immeuble d'appartements de 20 étages dans la partie est du 201, rue Friel, selon les modalités précisées dans la pièce 2.
2. Que le Comité de la planification et du logement approuve l'intégration de la section Détails de la consultation du rapport dans le cadre de la « brève explication » du Résumé des mémoires déposés par écrit et de vive voix, à rédiger par le Bureau du greffier municipal et à soumettre au Conseil municipal dans le rapport intitulé « Résumé des mémoires déposés par écrit et de vive voix par le public sur les questions assujetties aux "explications obligatoires" de la *Loi sur l'aménagement du territoire* à la réunion que tiendra le Conseil municipal le 12 juillet 2023 », sous réserve des mémoires qui seront déposés entre la publication de ce rapport et la date à laquelle le Conseil municipal rendra sa décision.

REPORT RECOMMENDATIONS

1. That Planning and Housing Committee recommend Council approve an amendment to Zoning By-law 2008-250 for 200 and 201 Friel Street, as shown in Document 1, to permit a 20-storey apartment building on the eastern portion of 201 Friel Street, as detailed in Document 2.
2. That Planning and Housing 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 Office of the City Clerk and submitted to Council in the report titled, "Summary of Oral and Written Public Submissions for Items Subject to *the Planning Act* 'Explanation Requirements' at the City Council Meeting of July 12, 2023" subject to submissions received between the publication of this report and the time of Council's decision.

CONTEXTE

Pour en savoir plus : lien menant au processus des demandes d'aménagement – Modification du zonage

Pour prendre connaissance de toutes les pièces justificatives se rapportant à cette demande, veuillez cliquer sur le lien menant à l'outil Recherche de demandes d'aménagement.

Localisation du site

200 et 201, rue Friel

Propriétaire

Logement communautaire d'Ottawa (LCO)

Requérant

Nadia de Santi – WSP Canada Inc.

Architecte

Arne Suraga, Diamond Schmitt Architects et KWC Architects

Description du site et des environs

Le site est situé au nord de la rue Rideau, à l'extrémité le plus au nord de la rue Friel, dans la Basse-Ville. Ce site lisère la promenade Beausoleil au nord, la rue Chapel à l'est et un certain nombre de complexes d'habitations de grande hauteur plus au sud et à l'ouest.

Ce site qui s'étend sur une superficie de 0,72 hectare (soit 1,79 acre), comprend deux immeubles d'appartements de 11 et de 13 étages, regroupant un total de 155 logements et de 77 places de stationnement, dont 12 places pour les visiteurs. Le site comprend aussi un terrain de stationnement en surface et en sous-sol, qui sera démoli pour permettre d'aménager le complexe proposé.

Synthèse du projet d'aménagement proposé

Le projet d'aménagement proposé est constitué d'un immeuble d'appartements de 20 étages, qui regroupe 128 logements d'une chambre à coucher, 22 logements accessibles d'une chambre à coucher et 10 logements accessibles de deux chambres à coucher proposés, soit un total de 160 logements. Le complexe proposé comprendra

des options abordables pour les logements, un socle de six étages, surmonté d'une tour, des espaces d'agrément et des zones communes pour les résidents, des bureaux pour LCO au rez-de-chaussée, des espaces d'agrément en intérieur et en extérieur au septième étage, un stationnement souterrain, ainsi qu'un espace public appartenant à des intérêts privés (EPAIP) donnant sur la promenade Beausoleil. On prévoirait en sous-sol huit places de stationnement, dont quatre places pour les visiteurs, accessibles à partir de la rue Friel et menant au nouvel immeuble d'appartements. Les places de stationnement déjà aménagées sur le site continueront de servir les trois immeubles.

Synthèse de la modification que l'on demande d'apporter au *Règlement de zonage*

La demande a été déposée pour permettre de réaménager le site. La propriété appartient actuellement à la zone R5B H(18) F (2.0), soit la zone résidentielle de densité 5, sous-zone B, qui prévoit une limite de hauteur de 18 mètres et un indice de superficie au sol de 2. On propose que la propriété appartienne à la zone R5B H(35) [xxx1] – h et à la zone R5B [xxx2] SYYY – h, qui sont toutes deux des zones résidentielles de densité 5, sous-zone B, mais dont les limites de hauteur et les exceptions varient en fonction des immeubles existants et proposés.

Les dispositions du zonage pour l'intégralité du site au 200 et au 201, rue Friel prévoient des modalités comparables à ce qui suit :

- mention spécifique du traitement de tous les terrains du 200 et du 201, rue Friel, qui constituent le même lot pour les besoins de l'application du *Règlement de zonage* en ce qui a trait à l'Indice de superficie au sol, à la largeur du lot, à la superficie du lot et aux dispositions relatives au stationnement;
- un taux minimum pour les places de stationnement de 0,18 place par logement, dans les cas où le taux de 0,5 est obligatoire;
- un minimum de 12 places de stationnement pour les visiteurs à aménager, alors que 29 places sont obligatoires;
- un indice de superficie au sol maximum de 3,6, alors qu'un indice de 2,0 est actuellement autorisé;
- une zone d'aménagement différé (-h) pour s'assurer que l'EPAIP fait partie de la demande de réglementation du plan d'implantation est aménagé.

L'exception ([xxx1]) propre au site existant et aux bâtiments du 200 et du 201, rue Friel, pour tenir compte de la condition existante, comprendrait des dispositions comparables à celles qui suivent :

- élimination des dispositions relatives à la largeur minimum du lot, alors que le minimum obligatoire pour un appartement est de 22,5 mètres;
- marge minimum de retrait de cour arrière de 3 mètres, alors qu'une marge de 7,5 mètres est obligatoire;
- aire d'agrément communale minimum de 19 %, alors qu'une part de 50 % de l'aire d'agrément totale est obligatoire.

L'exception propre au site ([xxx2]) pour le projet d'aménagement proposé du côté est du 201, rue Friel comprendrait des dispositions comparables à ce qui suit :

- hauteur du bâtiment, marges de retrait et marges de recul maximums au sens défini dans la nouvelle annexe reproduite dans la pièce 3;
- largeur minimum des couloirs du garage de stationnement, soit 4,5 mètres, alors que la largeur obligatoire est de 6,0 mètres;
- largeur maximum autorisée d'une double voie de circulation qui fait partie d'une entrée de cour donnant accès à un garage de stationnement, soit 6 mètres, alors que la largeur de 3,6 mètres correspond au maximum pour les entrées de cour menant à des garages de stationnement de moins de 20 places.

ANALYSE

Consultation publique

La notification et la consultation du public se sont déroulées conformément à la Politique sur les avis publics et sur la consultation publique approuvée par le Conseil municipal pour les modifications du *Règlement de zonage*. Vingt résidents ont adressé des commentaires à la Ville; ils ont exprimé des inquiétudes généralement liées à la hauteur, aux distances de séparation, à l'achalandage, aux incidences de la construction et aux résidents potentiels. Un résident a déposé des commentaires favorables.

Pour connaître les détails de la consultation qui a porté sur cette proposition, veuillez consulter la pièce 6 de ce rapport.

Désignations du Plan officiel

Selon le Plan officiel, cette propriété fait partie de la désignation du quartier du transect du cœur du centre-ville, dans la surzone évolutive des quartiers. Le transect du cœur du centre-ville, qui se rapporte à la forme bâtie urbaine, priorise les déplacements à pied, à vélo et dans les transports en commun, et constitue le lieu dans lequel la Ville peut aménager les bâtiments les plus hauts et les plus denses. Les quartiers du transect du cœur du centre-ville sont destinés à aménager toutes sortes de types de logements. La surzone évolutive des quartiers annonce une évolution graduelle dans le temps qui consistera à changer le caractère pour promouvoir la densification afin d'autoriser l'aménagement de nouvelles formes bâties et de fonctions plus diverses du domaine foncier.

Les politiques particulièrement pertinentes du Plan officiel se rapportent aux collectivités saines et inclusives (2.2.4), à la priorisation du logement abordable (4.2), à la forme bâtie urbaine (5.1), à l'esthétique urbaine et aux distances de séparation (4.6.6) et à la moins grande dépendance vis-à-vis de l'automobile (6.3.3), ainsi qu'à la réduction des places de stationnement obligatoires (4.1.4).

Autres politiques et lignes de conduite applicables

Plus précisément, le site fait partie du Plan secondaire du cœur du centre-ville du secteur central et du secteur est, dans la zone pittoresque du secteur est de la rue Rideau. Le Plan établit les hauteurs référentielles et les indices de superficie au sol maximums, qui sont les indicateurs de la densité d'aménagement, puis comprend des politiques pour autoriser la redistribution de la densité. On a indiqué que le site visé a une hauteur référentielle de neuf étages et un indice de superficie au sol maximum de 5,0. Le Conseil municipal peut approuver une forme bâtie qui déroge à la hauteur référentielle, sous réserve de sa pleine condition et pourvu qu'on ne dépasse pas un maximum de 25 étages.

Le Plan de conception communautaire du secteur est de la rue Rideau (le Plan de conception communautaire) donne au site la désignation de secteur C, qui est caractérisée par des lots profonds et par de vastes propriétés qui offrent le meilleur potentiel de densification. Le PCC se rapporte à la localisation stratégique des immeubles de grande hauteur, à la priorisation des piétons, des cyclistes et des usagers des transports en commun, aux façades actives des bâtiments, à la conception des socles, aux distances de séparation entre les tours et aux critères de la conception des espaces publics appartenant à des intérêts privés (EPAIP).

Les Lignes de conduite de l'esthétique urbaine applicables aux habitations de grande hauteur consistent elles aussi à définir la partie inférieure des bâtiments par la conception des socles, en veillant à ce que le rez-de-chaussée soit actif et à offrir aux piétons une expérience mûrement réfléchie, en aménageant sur les sites d'angle des espaces verts invitants et des infrastructures piétonnières, en intégrant des distances de séparation suffisantes entre les tours tout en minorant l'ombre sur les sites attenants, en faisant appel à des superficies au sol compactes, en intégrant des arbres, des trottoirs et des commodités en plein air dans le paysage de rue, et en implantant les places de stationnement et les zones de service dans l'immeuble et au sous-sol.

Comité d'examen du design urbain

La propriété ne fait pas partie d'un secteur prioritaire de conception; toutefois, selon l'avis du personnel, le requérant a soumis au Comité d'examen du design urbain (CEDU) pour examen sa demande de modification du *Règlement de zonage* et sa demande de réglementation du plan d'implantation. Le requérant a soumis sa proposition au CEDU à l'occasion d'une séance formelle d'examen, à laquelle le public pouvait participer.

La séance formelle d'examen qui a porté sur la demande de modification du *Règlement de zonage* et sur la demande de réglementation du plan d'implantation a eu lieu le 5 mai 2023. Le lecteur trouvera dans la pièce 7 les recommandations du Comité.

Le Comité a réussi à apporter de l'aide dans la mise en œuvre de ce qui suit :

- Attention à porter au domaine public, à la texture, aux coloris et à l'articulation du bâtiment, qui font l'objet d'une analyse plus fouillée dans le cadre du processus de réglementation du plan d'implantation.

La suggestion suivante du Comité n'a pas été retenue :

- Le requérant et le personnel se sont penchés sur la suggestion du Comité, qui portait sur un immeuble moins haut et plus large; ils ont conclu que les impacts de l'ombre sur les propriétés publiques voisines n'ont pas été considérablement améliorés par une forme bâtie moins haute et plus large. Si on construit une tour moins haute, il y aurait moins de logements abordables dans ce projet d'aménagement, ce qui ne respecterait pas aussi bien les politiques du Plan officiel dans la priorisation de ce type de logement.

Justification de la planification

Le projet d'aménagement proposé selon les modalités exposées ci-dessus comprend à la fois des logements abordables et des logements accessibles et accuse un écart de 80 mètres à partir de la rue Rideau, ce qui respecte les politiques du Plan officiel sur les collectivités saines et inclusives, grâce à un ensemble d'options de logements et de densités qui favorisent l'aménagement de boutiques et de services locaux (politique 2.2.4).

La sous-section 4.2 du Plan officiel porte sur la priorisation des logements abordables, sur la concertation des objectifs du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance de la Ville, ainsi que sur une trousse de programmes d'incitation, dont les différentes normes d'aménagement et l'attribution des priorités dans le traitement des demandes. La sous-section 4.2.1 du Plan officiel porte sur l'harmonisation appropriée de l'importance, pour l'intérêt public, des impératifs des demandes d'aménagement par rapport à l'impact sur l'abordabilité des logements. La sous-section 4.2.2 se rapporte aux cibles du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance, que cette proposition aide la Ville à atteindre.

Par rapport à la sous-section 4.2, la Direction générale a priorisé l'examen et les délais associés à ce projet d'aménagement proposé et a aussi examiné les modifications proposées du point de vue de la prise en compte d'une certaine marge de manœuvre dans l'application des normes d'aménagement, dont l'application des distances de séparation réparties également entre les propriétaires dans les cas où les immeubles de grande hauteur sont autorisés (politique 4.6.6 (9)).

Conformément aux autres politiques sur la forme bâtie reproduites dans la sous-section 4.6.6, le projet d'aménagement proposé prévoit une certaine variation dans les hauteurs, se rapporte au contexte existant, prévoit une zone de commodités appropriée pour les futurs résidents et le public et comprend une superficie au sol des petites tours de l'ordre de 550 mètres carrés (ce qui est inférieur au maximum souhaité de 750 mètres carrés).

S'agissant de la marge de retrait de 3,0 mètres entre le bâtiment et la limite de propriété au sud, le personnel a revu la question et a conclu que les incidences sont minimales puisque la façade aveugle existante du 160, rue Chapel se trouve à 27,9 mètres de la tour proposée, que les incidences de l'ombre du projet d'aménagement proposé se produisent à l'est, à l'ouest et au nord et que le complexe existant du 160, rue Chapel est généralement construit selon une forme qui concorde avec la hauteur et les densités prévues dans le plan secondaire. Le personnel a aussi tenu compte du

réaménagement potentiel de la propriété attenante au sud, au 160, rue Chapel, et a conclu qu'un projet d'aménagement qui cadrerait avec l'orientation des politiques reproduites dans le plan secondaire donnerait probablement lieu à un maximum de deux tours. Dans ce scénario, il est prévu que les tours seraient généralement orientées dans le sens de la rue Rideau, et on s'assurerait que les distances de séparation souhaitables sont préservées entre les tours du site (160, rue Chapel) et ce projet d'aménagement (200 et 201, rue Friel).

Alors que la désignation de quartier du Plan officiel se rapporte à l'aménagement de la forme bâtie à concurrence de quatre étages, les dispositions du Plan secondaire sont prépondérantes et se rapportent plus précisément à la possibilité d'aménager à concurrence de 25 étages selon un indice de superficie au sol maximum de 5 d'après des critères spécifiques, dont un vaste site dont la façade donne sur deux rues, l'aménagement d'un EPAIP et l'application des principes de la forme bâtie selon les modalités mises en œuvre grâce à cette proposition.

En ce qui a trait aux réductions recherchées pour les places de stationnement, la sous-section 4.1.4 du Plan officiel se rapporte à la possibilité d'un nombre minimum obligatoire de places de stationnement à réduire ou à éliminer dans les cas où le site se trouve à proximité d'une station de transport en commun rapide. La sous-section 5.1 se rapporte à une forme bâtie urbaine dans laquelle il y a peu de places de stationnement ou dans laquelle il n'y en a pas du tout, en donnant la priorité aux déplacements à pied, à vélo et dans les transports en commun. La sous-section 6.3 se rapporte aux quartiers qui assurent une transition dans le temps avec des aménagements moins tributaires de la voiture et avec une répartition des densités pour que les bâtiments les plus hauts soient proches des transports en commun rapides et des zones de commodité de quartier majeures comme la rue Rideau et les écoles voisines.

Le site est situé à 770 mètres de la station Rideau de l'O-Train, ce qui représente environ un kilomètre à pied. Le site est situé à environ 80 mètres de la rue Rideau et donne accès aux commodités locales et aux services d'autobus locaux fréquents. Il existe plusieurs écoles qui donnent directement sur la promenade Beausoleil ou qui se trouvent non loin de là à pied. Le site respecte et promeut les principes du quartier du quart d'heure, puisqu'on lui attribue la note 9 (le maximum possible) pour l'aménagement des services et des aires d'agrément à proximité. Il y a, à moins de 350 mètres du site, 450 places de stationnement non payantes sur rue et 92 places de stationnement payantes sur rue. On propose d'aménager 80 places pour le stationnement des vélos, ainsi que deux places de stationnement pour l'autopartage. On propose actuellement d'adopter un certain nombre de mesures de gestion de la

demande en transport (GDT), notamment en donnant de l'information sur les transports en commun, en nouant un partenariat avec une entreprise d'autopartage, en permettant aux résidents d'être admissibles à des laissez-passer à tarifs réduits, en séparant le coût du stationnement et les loyers et en donnant de l'information multimodale dans un nouveau dossier destiné aux locataires.

En outre, l'offre de places de stationnement proposée dans les immeubles existants et proposés est supérieure aux besoins opérationnels prévus par LCO.

Déclaration de principes provinciale

Le personnel a revu cette proposition et a constaté qu'elle cadre avec la Déclaration de principes provinciale de 2020.

RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES

Cette proposition n'a pas de répercussions sur les zones rurales.

COMMENTAIRES DU CONSEILLER DU QUARTIER

Même si le promoteur a apporté un certain nombre de changements en réponse aux enjeux soulevés par la communauté, des préoccupations persistent concernant la sécurité du chantier. Le promoteur du projet est encouragé à continuer de travailler à des solutions pour atténuer ces préoccupations au fur et à mesure que le projet avance.

COMMENTAIRES DES COMITÉS CONSULTATIFS

Il est édifiant de constater que pour la première fois depuis plus de quatre ans, après avoir réuni les commentaires sur les projets de construction, que cette proposition, qui prévoit des logements accessibles et des places de stationnement accessibles, est bien rédigée et que le texte portant sur la justification de l'aménagement rappelle aussi les Normes de conception accessible, en précisant que ces normes seront appliquées dans la conception des logements accessibles.

RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES

Il n'y a aucune implication juridique associée à la mise en œuvre de la recommandation du rapport.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES RISQUES

Il n'y a pas de répercussions sur la gestion des risques.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES ACTIFS

Il n'y a pas de contraintes de viabilisation indiquées qui se répercuteraient sur la modification que l'on propose d'apporter au *Règlement de zonage*.

RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

Il n'y a pas de répercussions financières.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ

Le projet d'aménagement proposé viendra en aide aux personnes en situation de handicap, puisqu'on prévoit d'aménager 32 logements accessibles et des places de stationnement accessibles, en rappelant dès le début que l'on appliquera les Normes de conception accessible dans la conception de logements accessibles. On se penche actuellement sur les améliorations à apporter à l'emprise, attenante au site que l'on propose d'aménager pour aider les personnes en situation de handicap, dont l'agrandissement des trottoirs et de la zone de dépose de Para Transpo, dans le cadre du processus lié à la réglementation du plan d'implantation. On imposera, à l'étape de la délivrance du permis de construire, les exigences à respecter pour l'accessibilité en vertu du *Code du bâtiment de l'Ontario*.

RÉPERCUSSIONS ENVIRONNEMENTALES

Bien qu'il ne s'agisse pas encore d'une exigence, le requérant a soumis des documents à consulter pour expliquer les moyens grâce auxquels l'immeuble respecte les Normes pour l'aménagement d'immeubles très performants approuvées par le Conseil municipal le 13 avril 2022.

Conformément au palier 1 des indicateurs du plan d'implantation, il est prévu que le bâtiment opposé produise un rendement énergétique inférieur aux seuils notés, à la condition de se pencher sur des entrées accessibles, sur les occasions de planter des arbres et sur le volume des sols nécessaire; les luminaires extérieurs sont conformes aux restrictions du « ciel étoilé », on propose d'installer un verre sécuritaire pour les oiseaux et un toit rafraîchissant, et on intégrera des pavés à faible albédo, en plus de prévoir des places de stationnement pour les vélos et des places de stationnement pour la recharge des véhicules électriques.

STATUT DU CALENDRIER DE TRAITEMENT DE LA DEMANDE

Cette demande d'aménagement (qui porte le numéro D02-02-22-0023 a été traitée avant la « date de décision en temps voulu » fixée pour le traitement des demandes de modification du *Règlement de zonage*.

PIÈCES JUSTIFICATIVES

- Pièce 1 : Plan repère de zonage
- Pièce 2 : Détails du zonage recommandé
- Pièce 3 : Nomenclature des hauteurs
- Pièce 4 : Plan d'avant-projet
- Pièce 5 : Rendu
- Pièce 6 : Détails de la consultation
- Pièce 7 : Recommandations du Comité d'examen du design urbain

CONCLUSION

Le projet d'aménagement proposé cadre avec l'orientation définie dans le Plan de conception communautaire du secteur est de la rue Rideau, dans le Plan secondaire et dans le Plan officiel. Le requérant prévoit d'aménager un immeuble en faisant varier les hauteurs, les marges de retrait et les traitements architecturaux, en intégrant un EPAIP et en prévoyant des logements accessibles et abordables. Compte tenu des politiques applicables du Plan officiel et de la compatibilité de la vocation de cette zone, il est recommandé d'approuver la modification du *Règlement de zonage*.

SUITE À DONNER

Les Services au Conseil municipal et aux comités du Bureau du greffier municipal doivent porter la décision du Conseil municipal à la connaissance du propriétaire, du requérant et de Krista O'Brien, gestionnaire de programme, Relevés d'imposition et Contrôle, Direction générale des finances et des services organisationnels (code de courrier interne : 26-76).

L'Unité du zonage et de l'interprétation, la Direction des politiques et de la planification et la Direction du développement économique et de la planification à long terme doivent

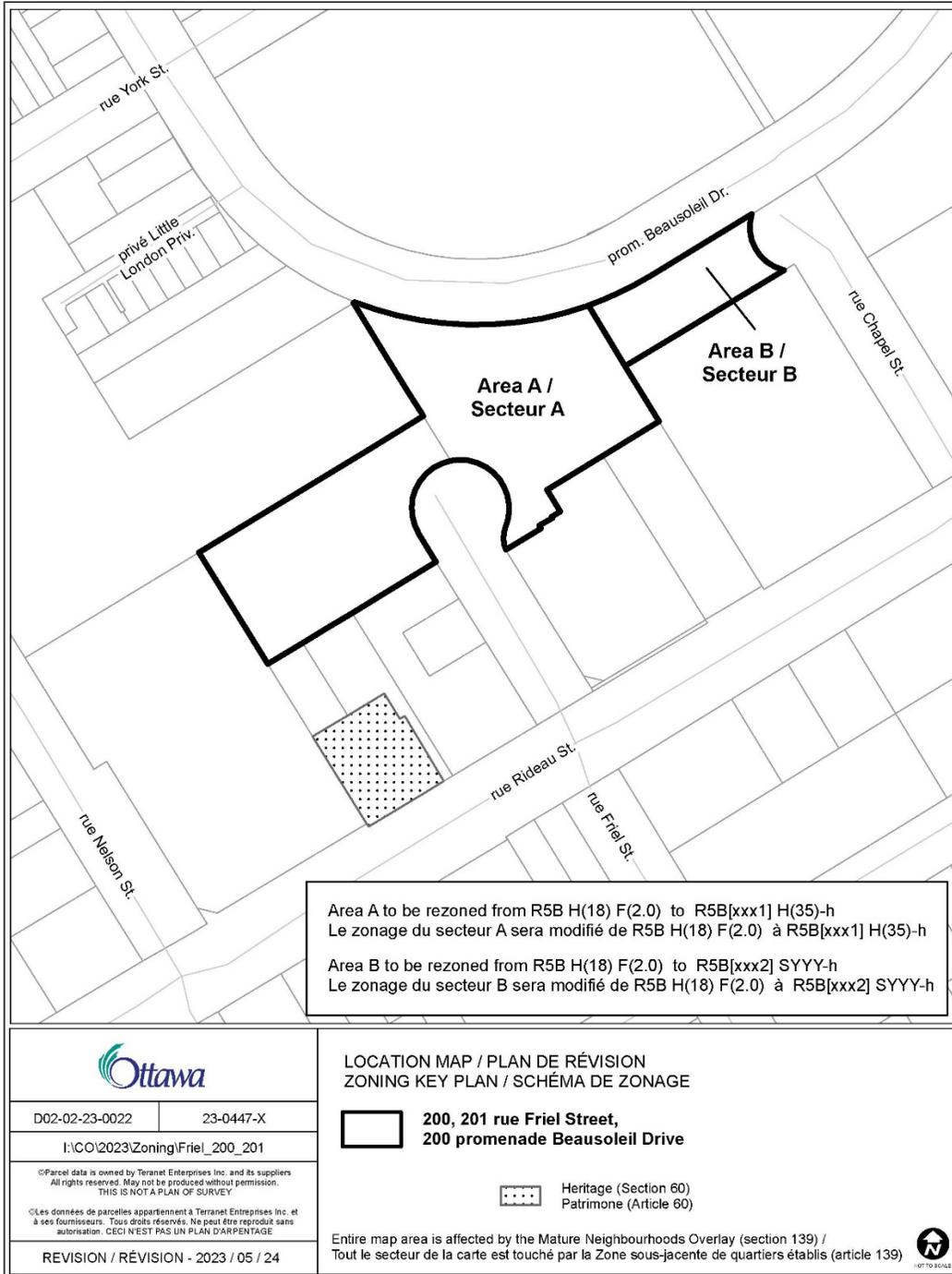
préparer le règlement municipal de mise en œuvre et le faire suivre aux Services juridiques.

Les Services juridiques et le Bureau du directeur municipal doivent soumettre au Conseil municipal le règlement de mise en œuvre.

La Direction des opérations de planification des Services de planification doit s'occuper de l'avis prévu dans la loi.

Pièce 1 – Plan repère de zonage

Pour consulter la carte interactive du zonage d’Ottawa, veuillez consulter [geoOttawa](http://geoOttawa.com).



Pièce 2 – Détails du zonage recommandé

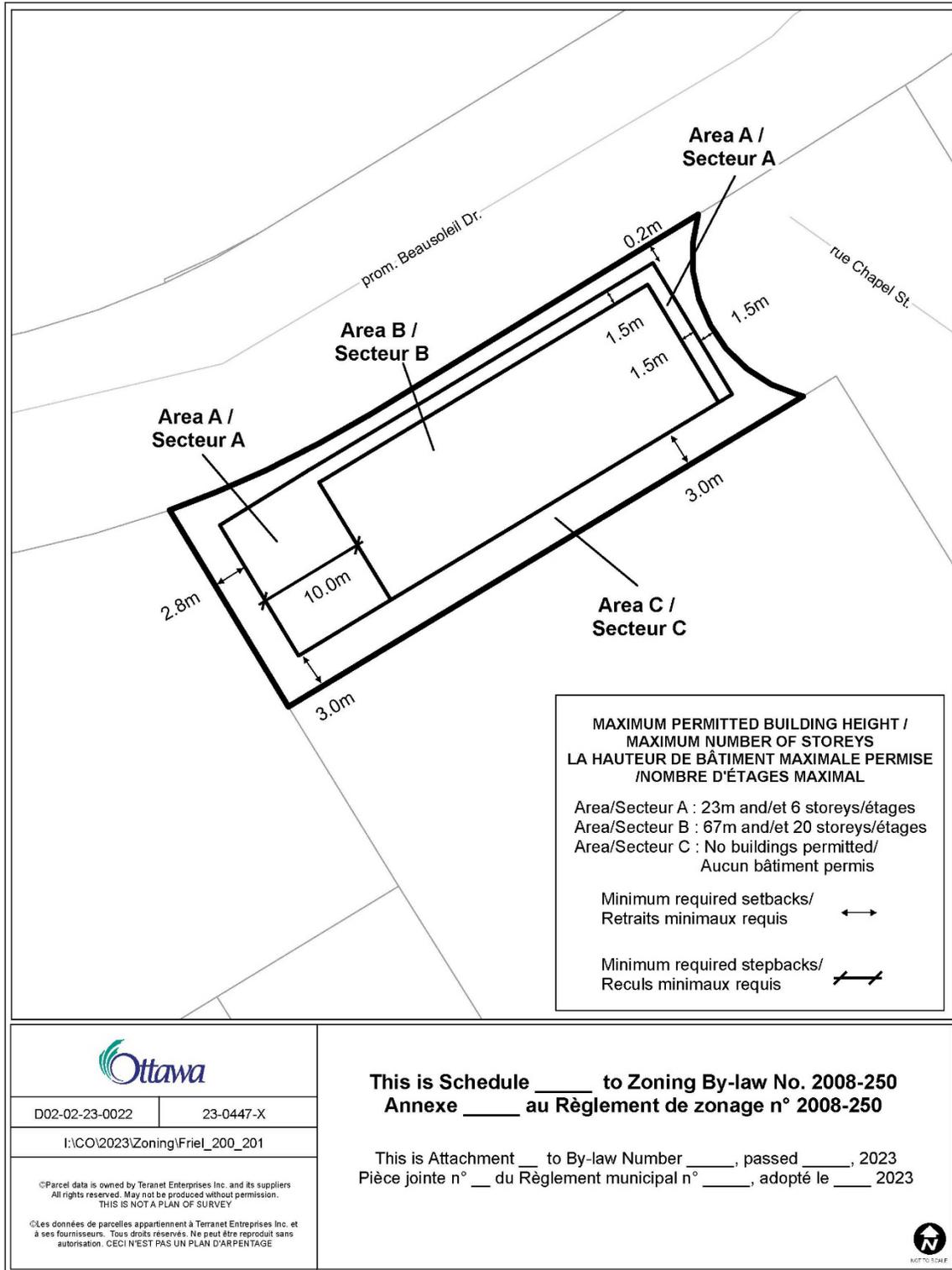
Voici la modification que l'on propose d'apporter au *Règlement de zonage* (n° 2008-250) de la Ville d'Ottawa pour le 200 et 201, rue Friel.

1. Rezoner les terrains représentés dans la pièce 1.
2. Ajouter une nouvelle exception [xxxx] à l'article 239 (Exceptions urbaines) en adoptant des dispositions comparables, dans leur effet, aux dispositions suivantes :
 - a) dans la colonne I, sous le numéro de l'exception, ajouter la mention « [xxx1] »;
 - b) dans la colonne II, sous les zones applicables, ajouter la mention « R5B H(35) [xxx1] »;
 - c) dans la colonne IV, sous la rubrique Aménagements interdits, ajouter la mention « Tous les aménagements, sauf les aménagements existants, jusqu'à ce que soit supprimé le symbole d'aménagement différé »;
 - d) dans la colonne V, sous la rubrique Dispositions, ajouter la mention :
 - i. les terrains appartenant aux zones R5B H(35) [xxx1] et R5B [xxx2] SYYY doivent être considérés comme le même lot pour les besoins du zonage dans l'application de l'indice de superficie au sol, de la largeur et de la superficie du lot et des dispositions relatives au stationnement;
 - ii. malgré l'article 101, le taux minimum fixé pour les places de stationnement s'établit à 0,18 place par logement;
 - iii. malgré l'article 102, il faut prévoir au moins 12 places de stationnement pour les visiteurs;
 - iv. l'indice de superficie au sol maximum s'établit à 3,6;
 - v. malgré l'article 164, dans le tableau 164 A (v), les dispositions relatives à la largeur minimum des lots ne s'appliquent pas;
 - vi. malgré l'article 164, dans le tableau 164 A (x), la marge de retrait minimum de la cour arrière est de 3 mètres;

- vii. malgré l'article 137, dans le tableau 137 (3), l'aire d'agrément communale minimum obligatoire correspond à 19 % de l'aire d'agrément totale obligatoire;
 - viii. le symbole de l'aménagement différé ne peut être supprimé que lorsque la demande de réglementation du plan d'implantation a été approuvée pour les terrains de la zone R5B [xxx2] SYYY, en tenant compte de l'aménagement d'un espace public appartenant à des intérêts privés sur les terrains de la zone R5B H(35) [xxx1], à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique.
3. Ajouter une nouvelle exception [xxx2] dans l'article 239 (Exceptions urbaines), ainsi que des dispositions comparables dans leur effet aux dispositions suivantes :
- a) dans la colonne I (Numéro de l'exception), ajouter la mention « [xxx2] »;
 - b) dans la colonne II (Zonage applicable), ajouter la mention « R5B [xxx2] SYYY – h »;
 - c) dans la colonne IV (Aménagements interdits), ajouter la mention « Tous les aménagements, sauf les aménagements existants, jusqu'à ce que le symbole de l'aménagement différé soit supprimé »;
 - d) dans la colonne V (Dispositions), ajouter la mention :
 - i. les terrains appartenant aux zones R5B H(35) [xxx1] et R5B [xxx2] SYYY – h doivent être considérés comme le même lot pour les besoins du zonage dans l'application de l'indice de superficie au sol, de la largeur et de la superficie du lot et des dispositions relatives au stationnement;
 - ii. malgré l'article 101, le taux minimum fixé pour les places de stationnement s'établit à 0,18 place par logement;
 - iii. malgré l'article 102, il faut prévoir au moins 12 places de stationnement pour les visiteurs;
 - iv. l'indice de superficie au sol maximum s'établit à 3,6;

- v. malgré l'article 164, dans le tableau 164 A (v), les dispositions relatives à la largeur minimum des lots ne s'appliquent pas;
 - vi. les hauteurs maximums des bâtiments, les marges de retrait et les marges de reculement doivent être conformes à la zone SYYY;
 - vii. la largeur minimum des couloirs du garage de stationnement est de 4,5 mètres;
 - viii. la largeur maximum autorisée pour une double voie de circulation qui fait partie d'une entrée de cour donnant accès à un garage de stationnement est de 6 mètres;
 - ix. le symbole de l'aménagement différé ne peut être supprimé que lorsque la demande de réglementation du plan d'implantation a été approuvée pour les terrains de la zone R5B [xxx2] SYYY, en tenant compte de l'aménagement d'un espace public appartenant à des intérêts privés sur les terrains de la zone R5B H(35) [xxx1], à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique.
4. Ajouter la pièce 3 dans la nouvelle annexe YYY de la partie 17 (Annexes).

Pièce 3 – Barème des hauteurs « YYY »



D02-02-23-0022

23-0447-X

I:\CO\2023\Zoning\Friel_200_201

©Parcel data is owned by Terranet Enterprises Inc. and its suppliers
All rights reserved. May not be produced without permission.
THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY

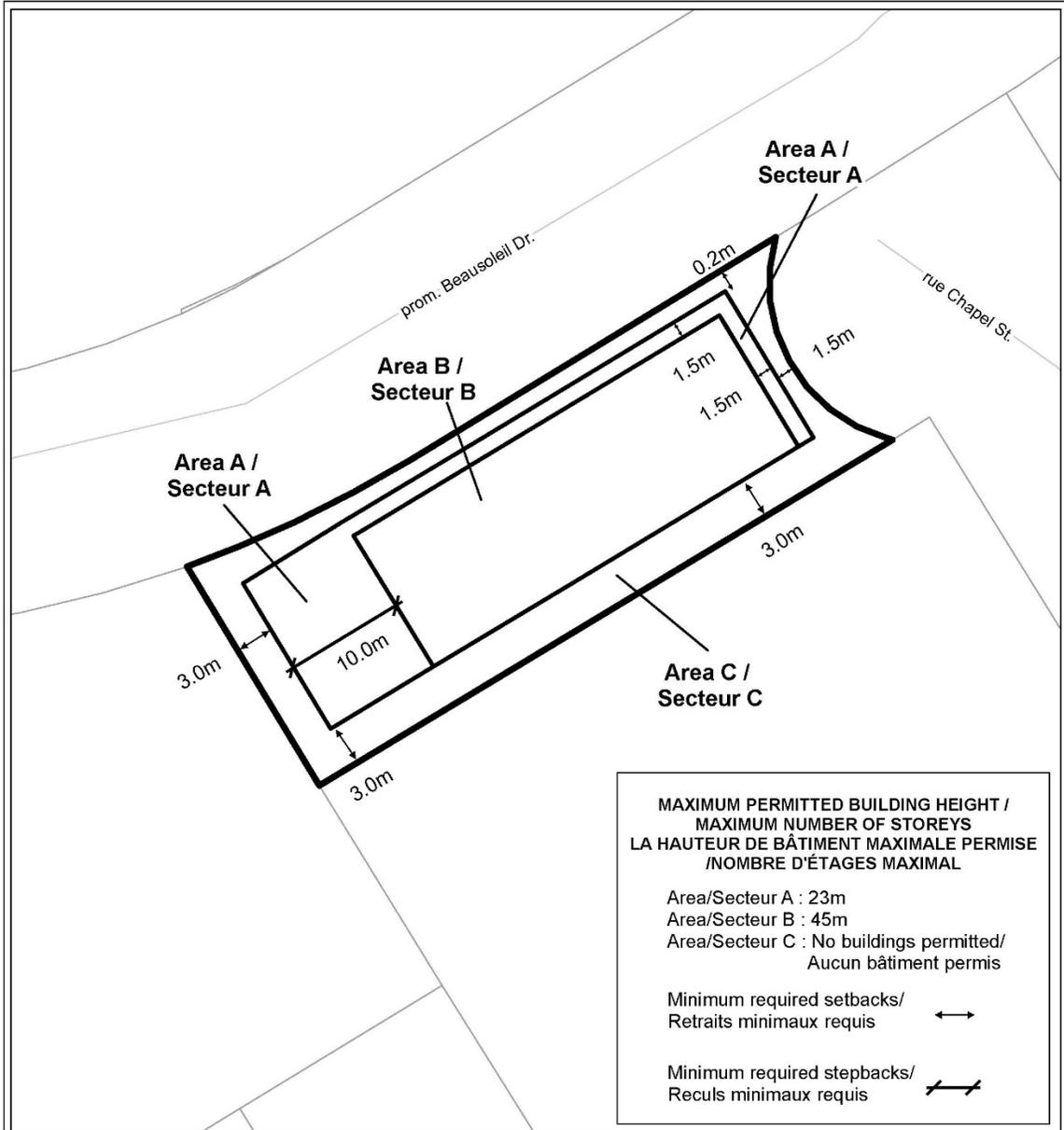
©Les données de parcelles appartiennent à Terranet Enterprises Inc. et
à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans
autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

This is Schedule _____ to Zoning By-law No. 2008-250
Annexe _____ au Règlement de zonage n° 2008-250

This is Attachment ___ to By-law Number _____, passed _____, 2023
Pièce jointe n° ___ du Règlement municipal n° _____, adopté le ___ 2023



NOT TO SCALE



**MAXIMUM PERMITTED BUILDING HEIGHT /
MAXIMUM NUMBER OF STOREYS
LA HAUTEUR DE BÂTIMENT MAXIMALE PERMISE
/NOMBRE D'ÉTAGES MAXIMAL**

Area/Secteur A : 23m
 Area/Secteur B : 45m
 Area/Secteur C : No buildings permitted/
 Aucun bâtiment permis

Minimum required setbacks/
 Retraits minimaux requis ↔

Minimum required stepbacks/
 Reculs minimaux requis ↗



D02-02-23-0022	23-0447-X
I:\CO\2023\Zoning\Friel_200_201	

©Parcel data is owned by Terranet Enterprises Inc. and its suppliers
 All rights reserved. May not be produced without permission.
 THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY

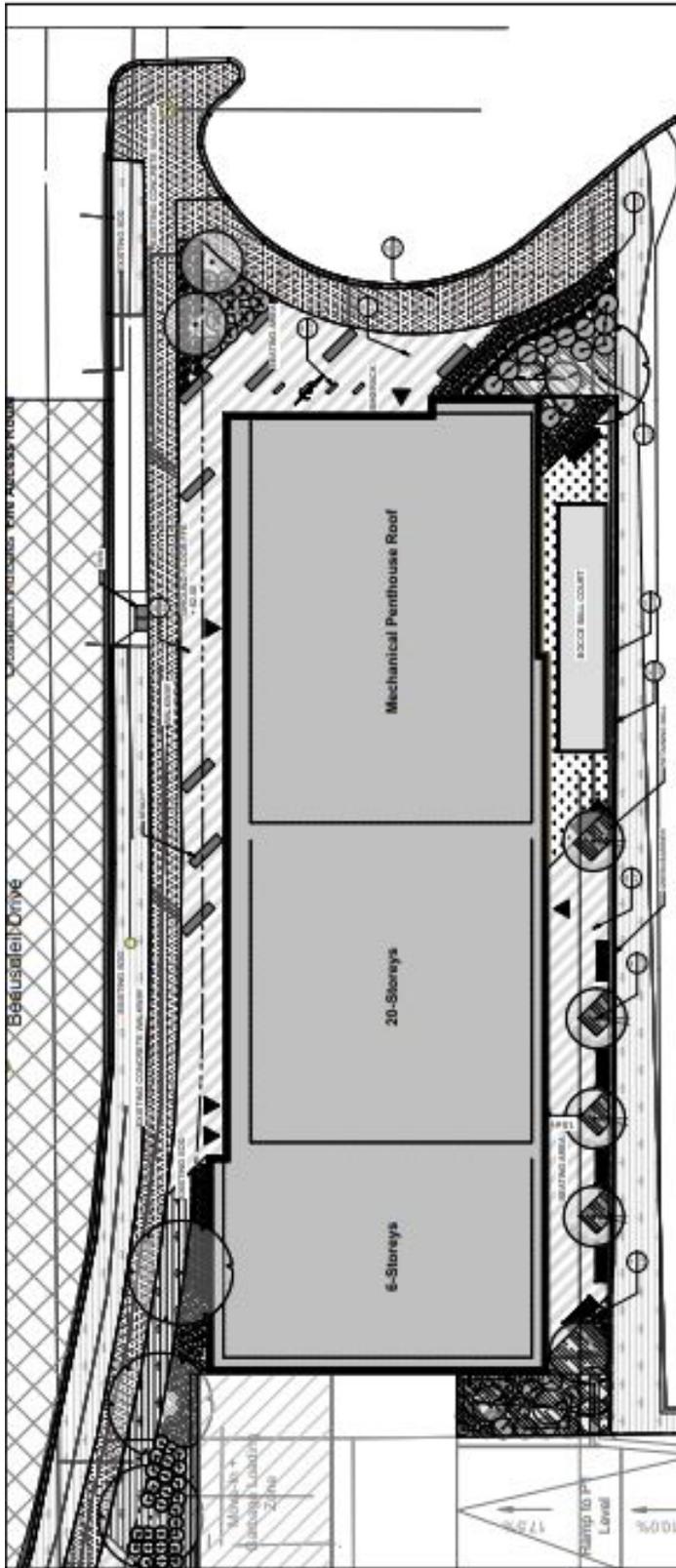
©Les données de parcelles appartiennent à Terranet Enterprises Inc. et
 à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans
 autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

**This is Schedule _____ to Zoning By-law No. 2008-250
 Annexe _____ au Règlement de zonage n° 2008-250**

This is Attachment __ to By-law Number _____, passed _____, 2023
 Pièce jointe n° __ du Règlement municipal n° _____, adopté le ____ 2023


NOT TO SCALE

Pièce 4 – Plan d'avant-projet



Pièce 5 – Rendu



Pièce 6 – Détails de la consultation

Processus de notification et de consultation

La notification et la consultation publique se sont déroulées conformément à la Politique sur la notification publique et sur la consultation publique approuvée par le Conseil municipal pour les modifications à apporter au *Règlement de zonage*.

Commentaire :

On s'inquiète de la distance entre le bâtiment existant du 160, rue Chapel et l'immeuble proposé.

Réponse :

Veillez consulter la Justification de l'aménagement ci-dessus. Il y aura 27,9 mètres entre la tour proposée et la façade latérale aveugle existante du 160, rue Chapel. La partie du 160, rue Chapel qui se trouve en face du projet d'aménagement proposé est située à plus de 60 mètres, par rapport à la distance de séparation minimum de 23 mètres dont il est question dans les documents sur les politiques de la Ville.

Commentaire :

On s'inquiète de constater que le bâtiment proposé est trop haut, qu'il créera de l'ombre et des effets de vent et qu'il privera les résidents de certains panoramas. Il est souhaitable d'envisager une forme bâtie moins haute.

Réponse :

Le Conseil municipal a approuvé, le 9 décembre 2015, le Plan de conception communautaire du secteur est de la rue Rideau et le plan secondaire, qui sont tous deux intégrés dans le nouveau Plan officiel. La proposition visée cadre avec l'orientation adoptée dans la politique. Les études sur l'ombre et le vent qui ont été déposées ont été revues, et on a jugé que les incidences étaient acceptables. Les panoramas ne sont pas des éléments protégés dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, sauf à Ottawa par rapport à la Colline du Parlement, comme l'indique l'annexe C6-A du Plan officiel.

Essentiellement, l'étude du soleil et de l'ombre qui a été déposée permet de constater que dans la pire période de l'année, en décembre, une partie de la cour de l'école publique York Street est ombragée pendant une partie de la journée, sans toutefois

dépasser 50 % de l'espace pendant cinq heures ou plus en septembre, conformément aux critères d'évaluation du mandat de l'analyse des effets de l'ombre.

En raison de la faible empreinte au sol proposée pour la tour, l'ombre se déplace rapidement sur le site, et le parc municipal projeté dans le coin sud-est de la rue Chapel et de la promenade Beausoleil sera ombragé pendant environ une heure au milieu de l'après-midi.

Les propriétés situées au sud du site à aménager ne seront pas ombragées en juin et en septembre et le seront minimalement à la fin de l'après-midi en décembre.

L'étude déposée sur les effets du vent a permis de conclure que toutes les zones de plain-pied dans le site visé et dans les environs sont jugées satisfaisantes pour les vocations piétonnières prévues durant l'année. Les mesures d'atténuation suggérées comme les coupe-vents ou l'aménagement paysager de l'aire d'agrément du septième étage et l'espace au sud du bâtiment feront l'objet d'une étude plus fouillée dans le cadre du processus de réglementation du plan d'implantation.

Commentaire :

On s'inquiète des incidences des travaux de construction.

Réponse :

Les travaux de construction doivent respecter les règlements municipaux pertinents, dont le *Règlement sur le bruit*, le *Règlement sur la circulation et le stationnement* et le *Règlement de la Ville d'Ottawa en matière d'empiètements sur les voies publiques de la Ville*. Si on éprouve des difficultés pendant les travaux de construction, les citoyens inquiets peuvent les signaler en appelant au 3-1-1.

Commentaire :

On s'inquiète de constater qu'on ne propose pas suffisamment de places de stationnement et que les résidents comme les visiteurs devront stationner ailleurs, par exemple sur la promenade Beausoleil.

Réponse :

Veillez consulter la Justification de l'aménagement ci-dessus. Le Plan officiel permet aux résidents de demander de réduire le nombre de places de stationnement obligatoires dans les zones dans lesquelles il est possible de prévoir d'autres modes de transport. Le requérant a aussi fait savoir que la demande de places de stationnement

devrait être inférieure à l'offre proposée, d'après l'expérience vécue dans d'autres projets comparables. L'Étude de l'impact sur la circulation permet de constater que sans les attribuer à différentes intersections, il faut s'attendre à 13 déplacements automobiles supplémentaires dans l'heure de pointe de l'avant-midi et à 12 dans l'heure de pointe de l'après-midi, ce qui aurait peu d'impact sur les habitudes de circulation dans les environs. Dans les cas autorisés, les places de stationnement de la promenade Beausoleil sont à la disposition du public, de sorte que les résidents et les visiteurs de la propriété de LCO peuvent y stationner leur voiture, tout comme les autres citoyens. S'il y a des inquiétudes à propos des véhicules stationnés pendant de longues durées dans les rues, on peut contacter les Services des règlements municipaux au 3-1-1 pour signaler ces véhicules.

Commentaire :

On s'inquiète des incidences sur la circulation en raison de l'augmentation du nombre de personnes déposées sur la rue Chapel.

Réponse :

Le projet d'aménagement proposé aura pour effet d'augmenter l'achalandage dans ce secteur. Toutefois, l'intention de densifier ce secteur central de la Ville permettra de réaliser des aménagements fonciers non loin les uns des autres, en prévoyant d'autres possibilités de transport, de sorte que l'achalandage serait minime par rapport à une densité foncière comparable plus éloignée du secteur urbain. Les piétons ont accès au site à partir de la rue Chapel, de la promenade Beausoleil et de la zone de stationnement arrière, accessible à partir de la rue Friel, ce qui permettra de s'assurer que l'impact ne sera pas concentré sur une rue.

On a également déposé le Rapport d'évaluation des répercussions sur les transports dans le cadre de cette proposition, en indiquant que compte tenu du faible niveau de déplacements automobiles généré par le projet d'aménagement proposé, il n'est pas nécessaire d'adopter d'autres mesures d'atténuation aux intersections toutes proches. L'intersection de la rue Chapel et de la rue Rideau fonctionne actuellement au niveau de service A, ce qui ne devrait pas changer en raison du projet d'aménagement proposé.

Nous menons une analyse plus fouillée, dans le cadre de la demande de réglementation du plan d'implantation, sur les mesures à adopter pour la conception, dont le paysagement et les trottoirs de l'emprise de la promenade Beausoleil et de la rue Chapel.

Commentaire :

On s'inquiète du délai limité pour la diffusion initiale.

Réponse :

On a fait savoir que ce projet a un grand impact social et que son examen est donc prioritaire. C'est pourquoi la Direction générale a mis en œuvre le délai de diffusion écourté afin de permettre de respecter les délais d'approbation conformément aux procédures approuvées par le Conseil municipal.

Commentaire :

On s'inquiète de la possibilité que les résidents actuels perdent leur logement.

Réponse :

On ne propose pas d'apporter de changement aux immeubles existants du 200 et du 201, rue Friel. Le projet d'aménagement proposé est attaché aux immeubles existants et sera réalisé sur le site d'un garage de stationnement inutilisé à l'angle de la rue Chapel et de la promenade Beausoleil. Parce qu'on propose d'aménager le bâtiment sur la même propriété que les immeubles existants, on s'est servi de la même adresse pour la diffusion initiale. Depuis que la demande a été déposée, on a attribué, à l'immeuble proposé, la nouvelle adresse du 200, promenade Beausoleil.

Commentaire :

On s'inquiète du fait qu'il y a déjà assez de logements communautaires dans le secteur. Les logements communautaires attireront plus de gens qui n'ont pas les mêmes valeurs ou qui ne respectent pas autant notre collectivité et qui causent des problèmes de criminalité et de trafic de stupéfiants.

Réponse :

Le Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance définit les orientations à adopter pour valoriser les propriétés dans lesquelles sont déjà aménagés des logements communautaires afin d'étendre les options de logement offertes. La plupart des inquiétudes ci-dessus portent sur la possibilité d'une multiplication des comportements criminels. Bien que nous soyons sympathiques aux inquiétudes exprimées sur la criminalité, il ne s'agit pas de considérations qui entrent en ligne de compte quand il s'agit de déterminer la compatibilité de l'aménagement du territoire, et

la Direction générale n'est pas en mesure de conclure que les personnes qui habitent dans les logements de LCO auront des comportements criminels.

Les problèmes de criminalité ou de réglementation qui se produisent actuellement ne font pas l'objet de la demande. On peut contacter, à propos de ces problèmes, l'organisme compétent d'application des règlements, qu'il s'agisse du Service de police d'Ottawa ou des Services des règlements municipaux de la Ville.

Pour ce qui est de la conception du projet d'aménagement proposé, le requérant a fait savoir qu'il avait prévu des mesures de prévention du crime par l'aménagement du milieu, dont un éclairage et la vidéosurveillance dans l'EPAIP et dans les zones de stationnement.

Commentaire :

L'augmentation du nombre de résidents fera peser une pression trop lourde sur les écoles, les parcs et les autres commodités de la collectivité. Il y aura trop de résidents pour que le lieu soit confortable pour les piétons et les cyclistes.

Réponse :

Le transect du cœur du centre-ville du Plan officiel, dans lequel ce site sera aménagé, se rapporte à une forme bâtie urbaine qui priorise les déplacements à pied, à vélo et dans les transports en commun et représente le secteur propice à l'aménagement des hauteurs les plus élevées et des densités les plus grandes sur le territoire de la Ville, ce qui permettra aux résidents d'avoir facilement accès aux commodités locales. Les conseils scolaires font partie des destinataires dans la diffusion de la demande; ils pourront donc planifier comme il se doit les locaux de leurs élèves.

Commentaire :

On s'inquiète du bruit que produira l'aire d'agrément en plein air du septième étage.

Réponse :

Le bruit causé par les personnes qui parlent ou qui crient ne fait pas partie de l'examen des sources de bruit fixes. Les Lignes de conduite sur la lutte contre le bruit environnemental d'Ottawa prévoient expressément une exemption pour le bruit causé par les personnes. Le bruit causé par les personnes qui parlent ou qui crient est régi par le *Règlement sur le bruit* de la Ville d'Ottawa. Les autres restrictions opérationnelles permettront de s'assurer que les incidences de bruit sur les immeubles voisins sont minimales.

Commentaire :

On s'inquiète du précédent que créera cette demande.

Réponse :

Chaque demande est étudiée d'après son bien-fondé. Cette demande sera examinée par rapport aux documents qui font état des politiques applicables.

Commentaire :

On souhaite assurer la coordination, avec les écoles voisines, des cas dans lesquels il faudra fermer la promenade Beausoleil pendant les travaux de construction.

Réponse :

Le requérant coordonnera les travaux de construction avec les écoles voisines pour veiller à ce que les répercussions soient minimales.

Commentaire :

On souhaite conserver le sentier existant entre la promenade Beausoleil et la rue Friel.

Réponse :

On ne propose pas d'apporter de changement physique au sentier existant. La demande de réglementation du plan d'implantation complémentaire est l'occasion de permettre au public d'avoir officiellement accès, en vertu du règlement municipal, à ce sentier.

Commentaire :

On s'inquiète de l'absence d'une zone de prise en charge et de dépose pour le projet d'aménagement proposé.

Réponse :

Les véhicules auront accès au complexe à partir de la rue Friel, à l'endroit où seront aménagés la zone des déménagements, la zone d'accès aux poubelles et aux bacs et le débarcadère. Dans le cadre de la demande de réglementation du plan d'implantation, on se penche sur la possibilité d'aménager une zone de dépose, pour Para Transpo, sur la promenade Beausoleil.

Commentaire :

On est favorable aux efforts consacrés par LCO pour augmenter l'offre de logements locatifs abordables dans cette collectivité. Il faut aménager plus d'immeubles de ce genre dans cette Ville.

Réponse :

Le personnel est d'accord pour dire qu'il faut aménager des logements abordables et que ces logements sont prioritaires.

Commentaires des organisations communautaires et réponses du personnel

Association communautaire de la Basse-Ville

L'Association communautaire de la Basse-Ville (ACB) dépose les commentaires suivants sur la proposition d'aménagement d'un immeuble d'appartements au 200 et au 201, rue Friel. Les principaux problèmes touchant le quartier portent entre autres sur la hauteur du bâtiment, sur la sûreté et la sécurité du quartier, sur le stationnement et sur l'absence de logements de taille familiale.

Hauteur : La hauteur du bâtiment et sa volumétrie étroite ont pour effet d'écraser le quartier. Un bâtiment de 20 étages de hauteur n'assure aucune transition avec le quartier existant qui regroupe des bâtiments de faible hauteur, de deux ou de trois étages, par rapport aux bâtiments de 24 et de 25 étages qui donnent sur la rue Rideau. Il n'est question de cette hauteur que dans les exigences de la redistribution de la densité du plan secondaire, en regroupant le site du bâtiment proposé avec deux immeubles voisins sur la rue Friel. L'empreinte au sol du bâtiment proposé est d'environ 770,8 mètres carrés, et sa superficie brute (SB) est de l'ordre de 10 161,4 mètres carrés pour un indice de superficie au sol de plus de 13. En soi, ce projet ne réussit donc pas à respecter les exigences de la répartition de la densité du plan secondaire, soit un lot d'une superficie minimum de 2 000 mètres carrés et un indice de superficie au sol d'au plus cinq.

En regroupant dans la demande les bâtiments existants du 200 et du 201, rue Friel, on ne fait, semble-t-il, que respecter les exigences de la redistribution de la densité. La hauteur et la volumétrie étroites extrêmes sont fondées sur une erreur d'interprétation des exigences du plan secondaire, sans respecter ces exigences. Compte tenu de l'exiguïté du site, cette hauteur extrême doit être disproportionnée et déplacée, malgré la qualité de la conception. L'importance donnée aux éléments verticaux de la conception ne fait qu'accentuer cet effet de la tour sur les bâtiments voisins, ne parvient

pas à étoffer les actifs patrimoniaux voisins existants et contredit l'exigence du Plan de conception communautaire du secteur est de la rue Rideau, qui veut que dans le « [s]ecteur C... [l]es aménagements [tiennent] compte des petits immeubles d'habitation et des écoles au nord ». ¹

Sûreté et sécurité : Pour être sûres et sécuritaires, les collectivités ont besoin de cohésion sociale, et non de ségrégation en fonction des revenus. Or, de nombreux résidents estiment que l'on pratique actuellement à Ottawa la ségrégation du logement social. Le logement subventionné permet plus efficacement de réduire la pauvreté quand on l'intègre dans les quartiers des ménages à revenus mixtes², et non de bâtir des immeubles seulement dans les secteurs dans lesquels le logement social est déjà prépondérant. LCO est aujourd'hui propriétaire de plus de 20 % de tous les immeubles d'habitation de la Basse-Ville, dans lesquels sont logés plus de 28 % de tous les ménages locataires. Dans la partie de la Basse-Ville située à l'est de l'avenue King Edward, environ 42,7 % de l'ensemble des locataires habitent dans des logements subventionnés, en tenant compte de la part de tous les organismes fournisseurs de logements sociaux dans la Basse-Ville parmi les locataires subventionnés, qui s'inscrit au troisième rang en importance parmi tous les quartiers de la Ville (d'après l'Étude des quartiers³); toutefois, la construction d'un plus grand nombre de logements abordables n'est pas le problème. Le vrai problème porte sur la sûreté et la sécurité des locataires de LCO et des voisins non-locataires de cet organisme. Les résidents, locataires ou non de LCO s'inquiètent de la sûreté et de la sécurité. Or, un autre projet de logements sociaux dans un quartier déjà dominé par ces logements ne permet pas du tout de réduire le nombre de victimes potentielles de la criminalité locale et accentue la ghettoïsation des ménages pauvres. La concentration des services sociaux ne fait que nuire encore plus à l'efficacité de ces mêmes services sociaux.

Stationnement : Le moins grand nombre de places de stationnement ne fera qu'augmenter les risques de criminalité urbaine, au lieu de les réduire. Dans le Rapport sur le préexamen et la définition du périmètre pour l'évaluation des répercussions sur les transports, la réduction du nombre de places de stationnement pour passer de 74 places obligatoires pour les résidents et 15 places obligatoires pour les visiteurs à l'heure actuelle à quatre places planifiées pour les résidents et à quatre places planifiées pour les visiteurs est établie uniquement d'après une déclaration voulant qu'environ 60 % des places de stationnement en surface existantes soient inoccupées dans les immeubles existants de la rue Friel. Or, ces chiffres ne tiennent pas compte de la raison pour laquelle les terrains de stationnement en surface existants ne sont pas utilisés. Les vols de voitures et les vols dans les voitures sont très fréquents, de sorte

que de nombreux résidents ne peuvent pas utiliser en toute sécurité les terrains de stationnement en surface existants. Toutefois, le Rapport sur le préexamen et la définition du périmètre pour l'évaluation des répercussions sur les transports ne permet pas d'évaluer les places de stationnement obligatoires ni le débordement du stationnement; dans ce rapport, on recommande plutôt de ne pas tenir compte de ces problèmes parce qu'un accord conclu avec la Ville permet de réduire le nombre de places de stationnement. Mais logiquement, si on ne procède jamais à l'évaluation des répercussions du stationnement, la Ville n'a aucun moyen probant de porter un jugement sur les répercussions de la réduction du nombre de places de stationnement et ne peut donc pas donner son accord pour réduire le nombre de places de stationnement obligatoire.

Absence de logements de taille familiale : Bien qu'on ne puisse pas corriger, rien qu'en faisant appel au zonage, le manque de familles, les Services de planification ont un rôle évident à jouer en s'assurant qu'il y a suffisamment de places pour les familles dans les secteurs dans lesquels existent déjà les infrastructures nécessaires. Ce site réunit des caractéristiques idéales pour les jeunes familles : il est immédiatement adossé à deux écoles primaires et se trouve non loin d'une école secondaire, ainsi que des terrains de sport, des installations récréatives, de deux piscines et des parcs proches. En autorisant l'aménagement que de 10 logements de deux chambres à coucher et en s'abstenant d'autoriser des logements plus vastes, LCO et la Ville se privent de l'occasion de bâtir un quartier plus sain. Au lieu de « ... promouvoir la diversité dans la taille des logements, dans leur densité et dans les options relatives à la durée de l'occupation dans les quartiers... », comme le prévoit le Plan officiel (sous-section 4.2.1 du PO), ce projet vient encore réduire la diversité des options offertes dans le logement.

1 Plan de conception communautaire du secteur est de la rue Rideau, le 9 décembre 2015, pages 40 et 41.

2 <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC3491569/>

3 <https://www.neighbourhoodstudy.ca/fr/cartes/>

Réponse :

Veillez consulter la réponse au commentaire ci-dessus à propos de la hauteur proposée. La visibilité du bâtiment même ne constitue pas un impact défavorable inconsideré. Nous continuons de revoir, dans le cadre du processus de réglementation du plan d'implantation, les particularités de la conception du bâtiment.

Nous pouvons considérer des lots contigus comme « un même lot pour les besoins du zonage » dans l'application du *Règlement de zonage* même s'ils n'ont pas été fusionnés formellement sur le titre de propriété. L'application de ce règlement dans d'autres zones se fonde sur les situations dans lesquelles un groupe de logements occupés est conçu, aménagé et géré comme une unité. La propriété du 200 et du 201, rue Friel et le site du 200, promenade Beausoleil fonctionneront comme un seul et même titre, et nous n'avons pas du tout l'intention de dissocier une partie de la propriété uniquement pour le 200, promenade Beausoleil. Le zonage recommandé applique un indice de superficie au sol de 3,6 au terrain visé, ce qui est conforme au plan secondaire.

Veillez consulter la réponse au commentaire ci-dessus à propos de LCO comme requérant, en tenant compte de la réduction du nombre de places de stationnement.

LCO a fait savoir qu'en raison de sa localisation, ce projet d'aménagement priorise les logements d'une chambre à coucher dans un quartier du quart d'heure, ce qui répond parfaitement aux besoins de la liste d'attente dans ce secteur. Compte tenu du site limité, il est aussi financièrement difficile de pouvoir aménager des logements plus vastes, ce qui ne favorise pas une collectivité abordable si on aménage ces plus vastes logements, en permettant à LCO de se faire verser le financement voulu.

Pièce 7 – Recommandations du Comité d’examen du design urbain

200 rue Friel | Examen officiel | Modification du Règlement de zonage et demande d’approbation du plan d’implantation | Société de logement communautaire d’Ottawa, Diamond Schmitt Architects, KWC Architects, Architectes-paysagistes Lashley + Associés, WSP Global inc.



Principales recommandations

- Le Comité se réjouit que le requérant se présente volontairement au CEDU et reconnaît les retombées sociales importantes de la construction de logements abordables.
- Le Comité a des réserves concernant l’expression architecturale de la base et de la tour.
 - Le Comité a des réserves au sujet de la répartition de la volumétrie.

- Le Comité a des réserves quant à la texture du bâtiment; d'autres travaux seront nécessaires.
- Le Comité est satisfait de l'utilisation de la couleur dans la conception et du soulèvement de la base au niveau de la rue.
- Le Comité a formulé plusieurs suggestions sur la meilleure façon d'aborder la conception du site et la volumétrie du bâtiment :
 - Envisager un bâtiment moins haut qui réduise les répercussions sur l'ensoleillement des écoles et des cours adjacentes.
 - Envisager de limiter la longueur du socle le long de la rue et d'augmenter la hauteur de la tour afin d'offrir davantage d'espaces sociaux et publics.
 - L'accès aux installations et aux espaces extérieurs étant important pour les résidents, envisager d'ajouter des balcons. Les balcons Juliette sont une bonne option qui concilie les réserves quant à l'entretien, au coût et à l'efficacité énergétique.
 - Accorder plus d'attention au domaine public. Envisager l'élaboration d'une rangée d'arbres de rue et d'un espace public supplémentaire du côté des rues Chapel et Friel.

Conception du site et domaine public

- Le Comité a des réserves quant au manque d'aires d'agrément qu'offre le bâtiment aux résidents.
 - Le Comité recommande d'envisager l'ajout d'autres aires d'agrément extérieures.
 - Le Comité recommande d'ajouter des espaces ouverts pour le domaine public, plutôt que de seulement redessiner les espaces actuels.
- Le Comité recommande d'envisager une façon plus intéressante d'aborder la question du cul-de-sac.
- Le Comité recommande fortement de contribuer au paysage de rue en plantant une rangée continue d'arbres de rue le long de la promenade Beausoleil. La plantation le

long des rues constitue une part importante de la contribution du bâtiment aux aires d'agrément et à l'espace public pour la communauté.

- Le Comité recommande d'utiliser le deuxième étage comme espace d'agrément pour les résidents afin d'augmenter l'espace ouvert au rez-de-chaussée.
- Le Comité recommande d'envisager des auvents ou des treillis au rez-de-chaussée pour contribuer à humaniser l'espace au niveau du sol.

Durabilité

- Le Comité salue l'initiative de logements abordables et reconnaît sa contribution à la viabilité sociale.
- Le Comité recommande de réfléchir plus longuement aux enjeux des modes de vie durables, de l'accessibilité et de l'art public.
- Le Comité recommande fortement d'ajouter d'autres aires d'agrément, puisque les éléments sociaux de la conception du bâtiment joueront un rôle important dans la durabilité sociale et environnementale du site.
- Le Comité recommande de mieux prendre en compte l'efficacité énergétique du bâtiment et suggère d'envisager des sources d'ombre pour les fenêtres et un traitement écoénergétique des toits (par exemple, des panneaux photovoltaïques qui s'harmoniseraient avec de la végétation nécessitant peu d'entretien).
- Le Comité suggère de faire de la viabilité sociale un élément crucial de la conception du bâtiment.
 - Le Comité recommande de réfléchir davantage à la manière dont le bâtiment peut favoriser l'activité sociale et le sentiment de communauté (par exemple, envisager des jardins communautaires et d'autres solutions innovantes qui rassemblent les gens).

Forme bâtie et architecture

- Le Comité reconnaît la complexité du projet compte tenu du caractère unique et étroit du site.
- Le Comité apprécie l'accent mis sur l'horizontalité de la base et la verticalité de la tour. Toutefois, l'horizontalité de la base pourrait être renforcée par une bande horizontale.

- Le Comité aime la faible superficie au sol de la tour.
- Le Comité recommande de revoir l'agencement des fenêtres de manière à renforcer la verticalité des trois éléments de la tour.
 - Envisager de concevoir une fenestration uniforme pour la partie du centre.
 - Envisager un aménagement et un agencement vertical de la fenestration, plutôt qu'aléatoire, afin d'accentuer la verticalité des différents éléments de la tour.
- Le Comité a des réserves quant à la perte d'ensoleillement de l'école de l'autre côté de la rue en raison de la volumétrie.
 - Le Comité recommande de réduire la hauteur du bâtiment afin de réduire la perte d'ensoleillement de l'école au nord.
- Le Comité est d'avis qu'un bâtiment de douze étages ou de hauteur moyenne, qui tient compte de son lien avec l'extrémité du cul-de-sac et la forme courbe du paysage de rue sur la promenade Beausoleil, conviendrait mieux à ce site.
- Le Comité a des réserves concernant l'absence de balcons pour les résidents.
- Le Comité aime la simplicité de la conception. Cependant, les bandes colorées ne suffisent pas à répartir la volumétrie.
- Le Comité a des attentes plus élevées sur le plan architectural pour le bâtiment et recommande d'ajouter une texture aux panneaux métalliques ou autre chose pour remédier à la planéité actuelle de la façade. Envisager des balcons Juliette pour aider à réduire la planéité de la façade tout en remédiant à l'absence de balcons.
- Le Comité approuve le traitement vitré « flottant » du rez-de-chaussée.
- Le Comité suggère que le socle pourrait être beaucoup plus solide s'il suivait la courbure de la rue et avait une allure courbée.
- Le Comité recommande d'utiliser un matériau plus texturé pour la tour.
- Le Comité recommande de reculer la cabine de machinerie.
- Le Comité recommande de tenir compte de l'endurance et de l'apparence à long terme du bâtiment dans le choix des matériaux.

- Le Comité a des réserves quant à l'apparence du panneau métallique au fil du temps.
- Le Comité estime que les efforts déployés pour répartir la volumétrie massive n'ont pas l'effet escompté (changement des hauteurs, changement des matériaux, accents de couleur, fenestration, etc.).
 - Le Comité recommande d'envisager une empreinte de bâtiment légèrement inférieure sur le site.
 - Le Comité suggère d'utiliser les fenêtres pour délimiter les changements de matériaux.