

**Objet : Modification du *Règlement de zonage* – 315, rue Chapel et une partie
 du 321, rue Chapel, 8, avenue Blackburn**

Dossier : ACS2024-PRE-PSX-0013

Rapport au Comité de la planification et du logement

le 24 avril 2024

et au Conseil municipal le 1^{er} mai 2024

**Soumis le 18 avril 2024 par Derrick Moodie, directeur, Services de la planification,
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du
bâtiment**

**Personne-ressource : Masha Wakula, urbaniste, Examen des demandes
d'aménagement-centre**

613-580-2424, poste 27029; mmashawakula.vakula@ottawa.ca

Quartier : Rideau-Vanier (12)

**Subject: Zoning By-law Amendment – 315 and part of 321 Chapel Street, 8
 Blackburn Avenue**

File Number: ACS2024-PRE-PSX-0013

Report to Planning and Housing Committee on 24 April 2024

and Council 1 May 2024

**Submitted on April 18, 2024 by Derrick Moodie, Director, Planning Services,
Planning, Development and Building Services**

Contact Person: Masha Wakula, Planner, Development Review Central

613-580-2424 ext.27029, mmashawakula.vakula@ottawa.ca

Ward: Rideau-Vanier (12)

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

1. **Que le Comité de la planification et du logement recommande au Conseil municipal d'approuver la modification à apporter au *Règlement de zonage* (n° 2008-250) pour le 315 et une partie du 321, rue Chapel et pour le 8, avenue Blackburn, comme l'indique la pièce 1, afin d'autoriser la construction d'un immeuble de neuf étages, 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 la « brève explication » du Résumé des mémoires déposés par écrit et de vive voix, à rédiger par le Bureau du greffe 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 tenue par le Conseil municipal le 1^{er} mai 2024 », sous réserve des mémoires qui seront déposés entre la publication de ce rapport et la date à laquelle le Conseil municipal rendra sa décision.**

SYNTHÈSE ADMINISTRATIVE

Recommandation du personnel

Le personnel des Services de planification recommande d'approuver la modification du *Règlement de zonage* pour le 315 et pour une partie du 321, rue Chapel, ainsi que pour le 8, avenue Blackburn afin d'autoriser le réaménagement du site pour y construire un immeuble d'habitation de neuf étages et de 113 logements, ainsi qu'un garage de stationnement en sous-sol, à annexer à l'ancienne église anglicane de Tous les Saints au 315, rue Chapel, bâtiment qui constitue une ressource patrimoniale désignée en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

La modification que le personnel de la Ville demande d'apporter au *Règlement de zonage* permettra de consolider le zonage sur l'ensemble du site en apportant des mises au point à l'exception urbaine 2454 pour tenir compte des normes de rendement propres au site, ainsi qu'à l'annexe 379 pour permettre de réaménager le site.

La volumétrie du bâtiment proposé cadre généralement avec la modification du *Règlement de zonage* déjà approuvée (en date du 26 avril 2018) et avec l'annexe 379. La modification que l'on propose d'apporter au *Règlement de zonage* a pour effet d'accroître la hauteur du bâtiment, mais non le nombre d'étages.

Outre les rajustements à apporter à la hauteur et aux marges de retrait dans l'annexe 379 pour tenir compte de l'étude affinée de l'enveloppe du bâtiment, le requérant a demandé d'autres dispenses, à savoir une réduction du nombre de places de stationnement, une dispense pour la localisation des places de stationnement des voitures compactes, les modifications à apporter dans les cas où une vocation hôtelière est autorisée dans le bâtiment, la réduction de la superficie paysagée, les projections au-delà de la limite de hauteur, plafonnée à un espace d'agrément fermé, ainsi qu'une dispense au titre des balcons en saillie dans la cour obligatoire.

Politiques applicables

L'annexe B1 du Plan officiel de la Ville d'Ottawa indique que le site visé est un couloir mineur dans le transect du cœur du centre-ville (annexe A). Ce site fait aussi l'objet du Plan secondaire du cœur et de l'est du centre-ville et du secteur pittoresque de la Côte-de-Sable correspondant. La proposition cadre avec les politiques applicables du Plan officiel pour le secteur de la Côte-de-Sable, conformément à la modification du Plan officiel notée ci-après.

Le personnel est convaincu que les modifications proposées sont conformes aux politiques du Plan officiel. Ce projet d'aménagement permettra de conserver et de continuer d'utiliser l'ancienne église anglicane de Tous les Saints, tout en offrant des options plus vastes pour donner à la forme du bâtiment une vocation résidentielle et une vocation hôtelière qui sont complémentaires et adaptées au contexte existant.

Autres questions

Une demande de modification du caractère patrimonial sera présentée au Comité du patrimoine bâti le 9 avril et au Comité de la planification et du logement le 24 avril. Le Conseil municipal sera alors saisi du rapport, le 1^{er} mai 2024.

Le site est soumis à la modification du Plan officiel (dossier n° D01-01-23-0015), lancée à l'initiative de la Ville d'Ottawa pour tenir compte des problèmes de conformité imprévus touchant six propriétés sur tout le territoire de la Ville, dont le 315, rue Chapel, propriété pour laquelle des demandes d'aménagement ont été déposées avant que le Conseil municipal adopte le nouveau Plan officiel (en 2022) et restent en cours. Le Comité de la planification et du logement se penchera sur cette modification du Plan officiel le 27 mars 2024 et le Conseil municipal en prendra connaissance le 3 avril 2024; on propose de modifier les politiques sectorielles pour le 315, rue Chapel, dans le nouveau Plan secondaire du cœur et de l'est du centre-ville afin d'autoriser des bâtiments dont la hauteur pourrait atteindre neuf étages, conformément aux modalités déjà approuvées par le Conseil municipal.

Une demande de réglementation relative aux parties de lots de terrain (dossier n° D07-08-23-0012) a été déposée pour diviser le 315, rue Chapel en deux (2) parcelles, de même que pour consolider une partie du 321, rue Chapel dans le site visé.

Consultation et avis du public

La notification et la consultation publique se sont déroulées conformément à la Politique sur les avis publics et sur la consultation publique approuvée par le Conseil municipal pour les demandes d'aménagement.

Le personnel de la Ville a pris connaissance de la vingtaine de commentaires publics exprimés pendant la période de diffusion et en a tenu compte dans l'évaluation de cette proposition. Les commentaires publics portent essentiellement sur l'augmentation proposée de l'offre de logements, sur la taille des logements, sur l'abordabilité, sur l'augmentation de l'achalandage et sur la réduction du nombre de places de stationnement, de l'empreinte du bâtiment et des espaces verts et sur la régression du couvert forestier, sur l'augmentation de la hauteur et de la masse du bâtiment, sur

l'ensemble de l'esthétique et sur la compatibilité avec le bâtiment patrimonial, sur la transition avec les immeubles de faible hauteur et sur l'impact produit pour les propriétés voisines, sur le manque de clarté à propos de la vocation hôtelière proposée et son impact sur le volet résidentiel du projet d'aménagement, de même que sur l'absence de vocations communautaires.

CONTEXTE

Localisation du site

315 et une partie du 321, rue Chapel; 8, avenue Blackburn.

Propriétaire

Ross Farris au nom de Leanne Moussa

Requérant

Fotenn Planning + Design, représenté par Tamara Nahal

Architecte

Linebox Studio

Description du site et des environs

Le site visé est situé dans le secteur nord du quadrilatère cerné par la rue Chapel à l'ouest, par l'avenue Laurier Est au nord et par l'avenue Blackburn à l'est. Le site est aménagé en forme de L et a environ 33 mètres de façade donnant sur la rue Chapel, 60 mètres de façade donnant sur l'avenue Laurier Est et 61 mètres de façade donnant sur l'avenue Blackburn, en tenant compte de la façade de la partie du 321, rue Chapel, ce qui donne pour ce site une superficie totale de l'ordre de 2 700 mètres carrés. Le périmètre du site réunit des arbres urbains et une zone gazonnée lisérant l'avenue Laurier Est.

Le site est actuellement occupé par l'ancienne église anglicane de Tous les Saints, dont la façade donne sur la rue Chapel et qui comprend la salle Bate Memorial, qui donne quant à elle sur l'avenue Blackburn. Le site est situé dans le quartier Côte-de-Sable, dans une zone réunissant un ensemble de vocations résidentielles, ainsi que des ambassades et des bureaux dans des habitations converties. Deux immeubles d'habitation de grande hauteur sont aménagés en face, du côté nord de l'avenue Laurier Est, et deux autres immeubles d'habitation de grande hauteur sont construits au sud du site, sur la rue Chapel, au nord de la rue Osgoode.

À l'exclusion de la salle Bate Memorial, l'église anglicane de Tous les Saints porte la désignation patrimoniale prévue dans la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, et le site fait partie de la surzone patrimoniale et est voisin de l'avenue Russell dans le quartier de conservation du patrimoine du chemin Range. L'église continuera de servir de lieu de culte et d'abriter un restaurant. La demande de régulation du lot partiel correspondante prévoit l'acquisition du terrain attenant au site au 321, rue Chapel, à utiliser en partie comme allée de voiture et piétonnière pour le nouvel immeuble d'habitation. Cette petite bande de terrain, qui est actuellement inoccupée, fait partie du district de conservation du patrimoine de l'avenue Russell et du chemin Range et porte donc la désignation patrimoniale prévue dans la partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

Synthèse du projet d'aménagement proposé

La proposition consiste à aménager un immeuble polyvalent de neuf étages, constitué de 113 logements et, éventuellement, de chambres d'hôtel. Le bâtiment sera attenant — sans liaison interne — à l'église anglicane de Tous les Saints au 315, rue Chapel, qui constitue un bâtiment patrimonial désigné en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. L'annexe proposée est appelée à remplacer la salle Bate Memorial existante, qui sera démolie. Si elle est aménagée, la vocation hôtelière sera limitée à un hall d'entrée au rez-de-chaussée et à des chambres d'hôtel au deuxième, troisième et quatrième étages, ce qui permettra de s'assurer que la proposition a une vocation surtout résidentielle. À l'heure actuelle, la proposition prévoit sept studios, 49 logements d'une chambre à coucher, 51 logements de deux chambres à coucher et six logements de trois chambres à coucher, dont les logements de plain-pied donnant sur l'avenue Blackburn. Le bâtiment de l'église continuera de servir de lieu de culte et d'abriter un restaurant; il n'est pas visé par cette demande. La partie de l'église consacrée à la nef sera intégrée dans la nouvelle annexe (dans l'atrium du hall d'entrée), et le vitrage sur deux étages de la façade principale du bâtiment proposé permettra d'assurer sa visibilité continue depuis l'avenue Laurier Est. Le garage de stationnement en sous-sol sur deux étages, accessible depuis l'avenue Blackburn, comprend 49 places de stationnement pour les voitures et un total de 136 places de stationnement pour les vélos, en plus des 15 supports à vélos verrouillables, pour le rangement de courte durée, au niveau du sol.

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

Le site visé est actuellement zoné comme suit :

- une partie rectangulaire du côté nord de la propriété, donnant sur l'avenue Laurier Est, appartient à la zone « Résidentielle de densité 5, sous-zone B, exception 2454, annexe 379 (R5B[2454] S379) »;
- le reste du site appartient à la même zone, mais fait l'objet d'un symbole d'aménagement différé (-h), soit la zone « Résidentielle de densité 5, sous-zone B, exception 2454, annexe 379, portant le symbole de l'aménagement différé (R5B[2454] S379-h) »;
- la partie du 321, rue Chapel, que l'on propose de réunir dans le cadre du projet de réaménagement, appartient à la zone « Résidentielle de quatrième densité, sous-zone UA, exception 480 (R4UA[480]) ».

La modification que l'on demande d'apporter au *Règlement de zonage* consolidera le zonage de l'ensemble du site et aura pour effet d'apporter certaines mises au point à l'exception urbaine 2454 pour tenir compte des normes de rendement propres au site et de l'annexe 379 révisée, afin de permettre de réaménager le site selon les modalités précisées dans les pièces 2 et 3.

La volumétrie du bâtiment proposé cadre généralement avec la modification du *Règlement de zonage* déjà approuvée (le 26 avril 2018) et avec l'annexe 379. La modification que l'on propose d'apporter au *Règlement de zonage* a pour effet d'accroître de 3 mètres la hauteur du bâtiment pour la porter de 101 mètres d'élévation au-dessus du niveau de la mer à 104 mètres d'élévation au-dessus du niveau de la mer, sans toutefois accroître le nombre d'étages (neuf étages). Les hauteurs sous-plafond ont été augmentées dans le projet d'aménagement proposé pour tenir compte de l'échelle de l'église existante et pour préserver le volet patrimonial (nef de l'église) qui est intégré dans l'annexe proposée. L'annexe 379 révisée et recommandée maintient l'objectif de hauteur, mais convertit les hauteurs autorisées en mètres et le nombre d'étages pour faciliter l'aménagement et l'application des exigences.

Hormis les rajustements à apporter à l'annexe 379 en fonction de la hauteur et des marges de retrait pour tenir compte du plan de conception affinée de l'enveloppe du bâtiment, le requérant a demandé d'autres exceptions propres au site, en modifiant l'exception 2454, pour tenir compte du projet d'aménagement proposé, à savoir :

- la réduction du nombre de places de stationnement des voitures des résidents, qui passe à 43 places, alors qu'il fallait en aménager 45;
- la réduction du nombre de places de stationnement des visiteurs à quatre places, alors qu'il fallait en aménager 10;

- l'autorisation de la vocation hôtelière du deuxième, du troisième et du quatrième étages, ainsi que du hall d'entrée du rez-de-chaussée;
- la limitation à 12 du nombre de places de stationnement pour la vocation hôtelière du bâtiment;
- la dispense au titre de la localisation des places de stationnement des voitures compactes;
- la réduction de la zone paysagée obligatoire à 428 mètres carrés (soit 26 % de la superficie du lot), alors qu'il fallait en paysager 487 mètres carrés (soit 30 % de la superficie du lot);
- l'aménagement d'une annexe de toit dont la hauteur excéderait la hauteur du bâtiment établie dans l'annexe 379 révisée en limitant la superficie de cette annexe à 200 mètres carrés et sa hauteur à 5 mètres;
- la dispense concernant les dispositions sur la saillie des balcons à aménager sur l'avenue Blackburn jusqu'à la ligne du lot lisérant la partie est de ce lot;
- la réduction de la largeur minimum de l'allée et de l'entrée de cour, qui passerait de 6,7 mètres à 6,0 mètres.

La demande déposée à l'origine visait à faire autoriser une vocation hôtelière, sans autres restrictions. En consultant le requérant, le personnel des Services de planification a recommandé de limiter la vocation hôtelière aux deuxième, troisième et quatrième étages et au rez-de-chaussée, en veillant à garder le volet essentiellement résidentiel de la proposition et en prévoyant des logements de plain-pied donnant sur l'avenue Blackburn afin de rehausser la transition avec les aménagements résidentiels de faible hauteur au sud. En outre, dans les cas où un hôtel est aménagé, le nombre de places de stationnement de l'hôtel sera limité à un maximum de 12 places, afin de veiller à ce qu'il reste suffisamment de places pour les logements.

En outre, le personnel recommande de supprimer le symbole de l'aménagement différé dans cette demande de modification du *Règlement de zonage*. Le personnel recommande en outre d'éliminer le symbole de l'aménagement différé dans cette demande de modification du *Règlement de zonage*. Ce symbole se limitait à l'approbation du Plan d'implantation. Ce projet d'aménagement ne peut pas être lancé si le Plan d'implantation n'est pas approuvé; c'est pourquoi il faut mettre en place, dans ce projet d'aménagement, des contrôles suffisants entre ce rezonage, la réglementation du plan d'implantation et les permis de construire qui seront délivrés.

L'exception 2454 propre au site et révisée comprendra les dispositions déjà approuvées (en date du 28 mars 2018) :

1. Nonobstant les dispositions en matière de désignation patrimoniale des articles 60(1), (2), (3) et (4), et celles du paragraphe 163(6), les exigences suivantes s'appliquent :
 - a. la hauteur de bâtiment maximale est celle indiquée à l'annexe 379, jusqu'à concurrence de neuf étages;
 - b. les retraits et reculs minimaux requis sont ceux indiqués à l'annexe 379.
2. Aucune place de stationnement n'est requise en cas de changement d'utilisation dans une partie quelconque du bâtiment tel qu'il existe le 28 mars 2018.
3. Aucune place de chargement n'est requise.
4. Largeur minimale requise d'une entrée de cour donnant accès à une aire de chargement fournie, et la largeur minimale requise d'une place de chargement fournie est de 3,1 mètres.
5. Cinq occupations de bureaux sont autorisées au maximum.
6. Deux occupations de bureaux au maximum peuvent avoir une surface de plancher hors œuvre brute de location excédant 360 mètres carrés, chacune présentant au maximum 531 mètres carrés.
7. Surface de plancher hors œuvre brute de location maximale des bureaux : 1 900 mètres carrés.
8. Les bureaux ne sont autorisés qu'au deuxième, troisième ou quatrième étage de n'importe quel bâtiment situé sur l'emplacement, sauf un hall d'entrée de bureau ou une aire de réception d'une surface de plancher hors œuvre brute maximale de 40 mètres carrés, qui peuvent être situés au rez-de-chaussée de n'importe quel bâtiment situé sur l'emplacement.
9. Nonobstant les dispositions susmentionnées, un bureau est autorisé dans une partie quelconque du bâtiment tel qu'il existe le 28 mars 2018.
10. Un restaurant n'est autorisé qu'au sous-sol, au rez-de-chaussée ou au deuxième étage d'un bâtiment.
11. Un établissement de vente au détail et un magasin d'alimentation au détail ne sont autorisés qu'au rez-de-chaussée de n'importe quel bâtiment situé sur l'emplacement et doivent avoir une surface de plancher hors œuvre brute maximale de 130 mètres carrés.

12. Un établissement d'instruction et un musée ne sont autorisés qu'au sous-sol, au rez-de-chaussée ou au deuxième étage de n'importe quel bâtiment.
13. Un théâtre n'est autorisé que dans le bâtiment tel qu'il existe le 28 mars 2018.
14. Une terrasse commerciale extérieure est autorisée dans une zone résidentielle.
15. Une terrasse commerciale extérieure peut être située dans une cour contiguë ou faisant face à une zone résidentielle, ou être contiguë à une cour ou à une allée contiguë ou faisant face à une zone résidentielle, et peut être située à moins de 30 mètres de cette zone résidentielle uniquement si elle se trouve sur l'avenue Laurier Est.
16. Le renvoi 11 du tableau 164B ne s'applique pas.
17. Le paragraphe 163(12) ne s'applique pas.

Les dispositions suivantes seront retranchées dans l'exception 2454 propre au site et révisées :

- Un hôtel n'est pas autorisé au sous-sol ou aux quatre premiers étages d'un bâtiment situé sur l'emplacement, sauf un hall d'entrée d'hôtel d'une surface de plancher hors œuvre brute maximale de 150 mètres carrés, qui peut être située au rez-de-chaussée de n'importe quel bâtiment situé sur l'emplacement;
- Une terrasse sur le toit peut avoir une superficie maximale de 345 m² et doit présenter un retrait d'au moins 2,8 mètres depuis le parapet du bâtiment donnant sur l'avenue Blackburn, d'au moins 4,4 mètres depuis le parapet du bâtiment donnant sur l'avenue Laurier Est et la limite de propriété sud, et d'au moins 4,1 mètres entre le parapet du bâtiment et la limite ouest de la propriété contiguë au 321, rue Chapel;
- Un changement d'utilisation dans le bâtiment tel qu'il existe le 28 mars 2018, à l'exception d'un changement pour aménager un hôtel, est autorisé sans avoir à supprimer le symbole d'aménagement différé;
- Un symbole d'aménagement différé ne peut pas être supprimé avant la soumission et l'approbation d'une demande de réglementation du plan d'implantation, à la satisfaction du directeur général de Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment

Les dispositions suivantes seront ajoutées à l'exception 2454 propre au site et révisée :

18. Le ratio obligatoire pour le nombre de places de stationnement résidentielles s'établit à 0,38 place de stationnement par logement.
19. Le ratio obligatoire pour le nombre de places de stationnement des visiteurs s'établit à 0,03 place de stationnement par logement.
20. Malgré l'alinéa 106 (3) (c), on peut aménager deux places de stationnement pour les voitures compactes non loin d'un mur, d'une colonne ou d'une surface comparable ou jouxtant ce mur, cette colonne ou cette surface.
21. La vocation hôtelière est limitée au deuxième, au troisième et au quatrième étages, et le hall d'entrée de l'hôtel ne peut être aménagé qu'au rez-de-chaussée.
22. Dans les cas où une vocation hôtelière est prévue, le nombre maximum de places de stationnement de l'hôtel est fixé à 12.
23. Les ouvrages en saillie autorisés et énumérés dans les articles 64 et 65 peuvent déborder l'enveloppe du bâtiment autorisée et ne sont pas soumis aux limites de hauteur indiquées dans l'annexe 379.
 - a. Le secteur D de l'annexe 379 autorise un ouvrage en saillie au-delà de la limite de hauteur, ce qui peut comprendre les salles accessoires avec toilettes correspondantes et une superficie cumulative maximum de 200 mètres carrés, ainsi qu'un ouvrage en saillie maximum supérieur à la limite de hauteur de 5 mètres.
 - b. Sans égard à la clause (23), les balcons en saillie donnant sur l'avenue Blackburn peuvent déborder la cour latérale d'angle obligatoire à concurrence de zéro mètre à partir de la ligne de la propriété.
24. Sans égard à la définition du terme « étage », les logements du rez-de-chaussée peuvent comprendre un entresol, et pour les besoins des hauteurs maximums du bâtiment selon l'annexe 379, il faut considérer que ces logements constituent un étage.
25. Pour les besoins du paragraphe 163 (9), on peut réduire à 425 mètres carrés la superficie paysagée obligatoire.
26. Largeur minimum de l'allée et de l'entrée de cour : 6,0 mètres.

Certaines dispositions de l'exception 2454 existante qui sont reportées dans l'exception 2454 révisée et proposée permettront de s'assurer que les vocations communautaires et commerciales pourront toujours être aménagées dans le cadre du projet proposé ou dans l'église anglicane de Tous les Saints existante, éventuellement, en préservant la vocation du Plan secondaire du cœur et de l'est du centre-ville et de son secteur pittoresque de la Côte-de-Sable.

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 demandes d'aménagement.

Le personnel de la Ville a pris connaissance de la vingtaine de commentaires publics exprimés pendant la période de diffusion et en a tenu compte dans l'évaluation de cette proposition. Les commentaires publics portent essentiellement sur l'augmentation proposée de l'offre de logements, sur la taille des logements, sur l'abordabilité, sur l'augmentation de l'achalandage et sur la réduction du nombre de places de stationnement, de l'empreinte du bâtiment et des espaces verts et sur la régression du couvert forestier, sur l'augmentation de la hauteur et de la masse du bâtiment, sur l'ensemble de l'esthétique et sur la compatibilité avec le bâtiment patrimonial, sur la transition avec les immeubles de faible hauteur et sur l'impact produit pour les propriétés voisines, sur le manque de clarté à propos de la vocation hôtelière proposée et son impact sur le volet résidentiel du projet d'aménagement, de même que sur l'absence de vocations communautaires.

Désignations du Plan officiel

L'annexe B1 du Plan officiel de la Ville d'Ottawa attribue au site visé la désignation de couloir mineur dans le transect du cœur du centre-ville (annexe A). La proposition cadre avec les politiques applicables du Plan officiel pour le secteur de la Côte-de-Sable.

Les couloirs représentent des secteurs qui sont destinés à assurer la croissance résidentielle pour respecter les exigences du Cadre de gestion de la croissance exposées dans la section 3 du Plan officiel, à proximité des services de transport en commun sur rue et pour prévoir un degré supérieur de vocations mixtes. La proposition tient compte des seuils de densité appropriés dans le couloir désigné, en aménageant

« les hauteurs maximums autorisées pour les bâtiments et les plus fortes densités » selon la politique 2) de la sous-section 6.2.1 du Plan officiel.

Le Plan officiel de la Ville d'Ottawa encourage la densification dans les secteurs dans lesquels elle « permettra d'aménager les quartiers du quart d'heure en les orientant vers des carrefours et des couloirs » conformément aux modalités de la sous-section 3.2 du Plan officiel. La section 4.2 (Le logement) vise à apporter une plus grande marge de manœuvre et à assurer une offre suffisante et une diversité adéquate d'options de logements sur tout le territoire de la ville dans les secteurs dans lesquels les services existants permettent d'avoir accès au réseau de transport d'Ottawa (sous-section 4.2.1). On propose différents types d'habitations dans le cadre de ce projet d'aménagement, dont des logements de trois chambres à coucher. L'accès automobile est assuré à partir d'une rue latérale, comme l'exige la politique 4) de la sous-section 6.2.1.

En outre, le transect du cœur du centre-ville encourage une typologie de travaux d'aménagement de grande densité et polyvalente, qui permet de prévoir des modes de transport durables. La proposition maintient et rehausse le modèle urbain de la forme bâtie et de l'esthétique du site et prévoit des densités résidentielles suffisantes pour assurer l'ensemble des services offerts grâce au réseau de couloirs mineurs dans le secteur de la Côte-de-Sable, dont l'avenue Laurier Est, afin de favoriser l'aménagement des quartiers du quart d'heure.

Généralement, les plus grandes densités qu'on trouve dans le cœur du centre-ville sont aussi destinées à être aménagées sans prévoir de places de stationnement ou en prévoyant des infrastructures de stationnement partagées (politique 3) de la sous-section 5.1.2). La proposition respecte les politiques clés du transect du cœur du centre-ville et priorise les déplacements à pied, à vélo et dans les transports en commun en réduisant le nombre de places de stationnement et en aménageant des infrastructures de stationnement partagées dans le cadre du projet d'aménagement proposé.

Cette proposition vient étayer d'autres politiques sur le transect du cœur du centre-ville en ce qui a trait au domaine public (politique 4) de la sous-section 5.1.1 et politique 4) de la sous-section 5.1.4) en préservant la majorité des espaces verts lisérant l'avenue Laurier Est et en prévoyant une zone de commodités externes accessible directement à partir du hall d'entrée et de l'entrée active donnant sur le couloir mineur, en prévoyant un toit vert et des arbres pour ombrager les trottoirs afin de pallier à la perte des arbres (politique 5) de la sous-section 5.1.1).

La sous-section 4.6 (l'esthétique urbaine) et la sous-section 4.5 (Le patrimoine culturel et l'archéologie) visent à permettre l'intégration adaptée des nouveaux projets d'aménagement et des nouvelles annexes dans les propriétés désignées en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* pour s'assurer qu'Ottawa respecte ses cibles de densification en tenant compte des aménagements contextuellement adaptés et de l'habitabilité pour toutes et pour tous. Le site visé est situé dans la zone prioritaire de conception et a été soumis à l'étude du Comité d'examen du design urbain (CEDU), qui a tenu une réunion informelle en juillet 2023. La volumétrie et la conception de l'enveloppe du bâtiment selon la proposition font état du bâtiment patrimonial de l'église anglicane de Tous les Saints, en prévoyant des densités suffisantes pour le transect du cœur du centre-ville et sa désignation de couloir mineur. La proposition cadre avec le caractère existant de l'avenue Laurier Est, avenue dans laquelle sont déjà aménagés certains immeubles de grande hauteur. Cette proposition assure une interaction efficace avec le public en prévoyant une marge de retrait suffisante pour aménager des espaces verts le long de l'avenue Laurier Est, pour permettre de planter des arbres, pour prévoir une entrée accessible donnant sur le couloir mineur, pour construire les entrées principales clairement visibles depuis les trottoirs publics le long de l'avenue Laurier Est et de l'avenue Blackburn.

L'immeuble assure une transition de hauteur avec le quartier résidentiel de moindre densité au sud et permet de prévoir des marges de reculement de la forme bâtie pour encadrer comme il se doit les façades donnant sur les rues (sous-section 4.6.6), ce qui permet d'assurer l'intégration sensible des nouveaux projets d'aménagement.

Le personnel est convaincu que les modifications proposées cadrent avec les politiques du Plan officiel. Ce projet d'aménagement permettra de préserver et de continuer d'utiliser l'ancienne église anglicane de Tous les Saints, tout en offrant des options plus vastes pour la vocation résidentielle et la vocation hôtelière dans un bâtiment dont la forme est complémentaire du complexe existant et adaptée à ce contexte.

Autres politiques et lignes de conduite applicables

Plan secondaire du cœur et de l'est du centre-ville

Le site visé appartient au Plan secondaire du cœur et de l'est du centre-ville et de son secteur pittoresque de la Côte-de-Sable (annexe A) et porte aussi la désignation de couloir dans l'annexe B, pour une hauteur maximum autorisée de six étages (annexe C).

La propriété a déjà été redésignée en avril 2018 dans le cadre d'une modification du Plan officiel et des modifications apportées au *Règlement de zonage*. Ces demandes ont permis de redésigner le site, qui constituait un secteur résidentiel de profil bas et qui est devenu un secteur résidentiel de profil moyen, en plus d'établir les hauteurs et les marges de retrait maximums des bâtiments dans l'annexe 379 du *Règlement de zonage*.

Le Plan secondaire du cœur et de l'est du centre-ville et de son secteur pittoresque de la Côte-de-Sable a pour objectif « de préserver l'essentiel du tissu bâti du quartier existant dans la mesure du possible » et de « fortifier l'identité du lieu du quartier. [...] La préservation des structures patrimoniales, qui sont aujourd'hui essentiellement résidentielles, correspond à l'intention de maintenir la Côte-de-Sable comme quartier du centre-ville ». La proposition permet de respecter ces objectifs en prévoyant un nouvel aménagement résidentiel qui vient s'ajouter à l'ancienne église anglicane de Tous les Saints au 315, rue Chapel, ressource patrimoniale désignée en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Elle correspond en outre à l'objectif du secteur pittoresque de la Côte-de-Sable, qui consiste à « préserver et rehausser le caractère de quartier résidentiel attrayant de la Côte-de-Sable, en particulier pour les familles ». On propose d'aménager un ensemble de logements dans ce projet d'aménagement, dont des logements à trois chambres à coucher qui sont jugés adaptés aux familles. La proposition prévoit une zone de commodité en intérieur et en extérieur (politique 122), dont l'espace de commodité externe donnant sur l'avenue Laurier Est et qui concourt directement au domaine public le long du couloir.

La politique 104 adoptée dans la modification du précédent Plan officiel porte sur « les terrains ayant pour adresse municipale le 315, rue Chapel [, et qui] sont désignés comme un secteur prioritaire de conception, et des utilisations polyvalentes communautaires et commerciales au service du quartier Côte-de-Sable y seront permises ». L'église anglicane de Tous les Saints continuera d'avoir une vocation commerciale et communautaire (lieu de culte et restaurant), alors que l'annexe proposée assurera l'appoint avec les aménagements résidentiels et la vocation hôtelière prévue.

La Ville d'Ottawa a apporté une modification générale au Plan officiel (dossier n° D01-01-23-0015) pour corriger plusieurs anomalies de ce plan. L'une des modifications apportées se rapporte au 315, rue Chapel et a trait à la hauteur des bâtiments, qui doit concorder avec la hauteur autorisée des bâtiments déjà approuvée par le Conseil municipal, soit au plus neuf étages, pour assurer la conformité avec la politique 129 : « Dans le secteur pittoresque de la Côte-de-Sable, on continuera

d'appliquer les hauteurs maximums de bâtiment autorisées dans le *Règlement de zonage* et qui dépassent les hauteurs indiquées dans l'annexe B à la date de l'adoption de ce plan secondaire. Au-delà de ces hauteurs maximums, toutes les augmentations de hauteurs obligeront à apporter une modification au Plan officiel. » En adoptant le nouveau Plan officiel, on a par inadvertance ramené la hauteur à six étages, et la modification proposée par la Ville corrige ce chiffre pour le porter à neuf étages, conformément à l'approbation déjà délivrée par le Conseil municipal.

Patrimoine

La demande de permis patrimonial a été présentée au Comité du patrimoine bâti le 9 avril et est inscrite à l'ordre du jour de la réunion que tiendra le Comité de la planification et du logement le 24 avril. Ce rapport sera ensuite soumis au Conseil municipal le 1^{er} mai 2024.

La demande de permis patrimonial porte sur la démolition de la salle Bate Memorial et sur la construction d'un immeuble d'habitation de neuf étages et de 113 logements, qui deviendrait une annexe de l'église anglicane de Tous les Saints, ouvrage portant la désignation de bâtiment patrimonial en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Ce nouvel immeuble sera construit autour de la nef de l'ancienne église et intégrera cette nef dans le nouvel atrium-hall d'entrée visible à partir de l'avenue Laurier Est et de l'entrée résidentielle principale donnant sur l'avenue Blackburn.

La proposition prévoit l'acquisition d'une parcelle de terrain attenante au site, au 321, rue Chapel, pour aménager l'entrée du garage et une promenade interne. Cette petite bande de terrain est actuellement inoccupée et fait partie du district de la conservation du patrimoine de l'avenue Russell et du chemin Range; elle porte donc la désignation patrimoniale prévue dans la partie V de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

La salle Bate Memorial est expressément exclue de la désignation dans le Règlement municipal n° 301-98; c'est pourquoi le personnel ne s'oppose pas du tout à ce qu'elle soit enlevée.

Le personnel de la Direction de la planification du patrimoine a revu la demande pour transformer le 315, rue Chapel et estime que la proposition est généralement conforme et qu'elle cadre avec les Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux historiques au Canada; c'est pourquoi il recommande d'approuver la transformation proposée.

La proposition vient préserver le lieu historique en conservant le bâtiment désigné dans son intégralité et en implantant le projet d'aménagement à l'arrière de l'ancienne église.

Si le nouvel ouvrage est plus haut que le bâtiment désigné, les matériaux, l'implantation sur le site et l'esthétique permettent effectivement à l'ancienne église anglicane de Tous les Saints à garder sa primauté sur le lot et le long de l'avenue Laurier Est. Pour rehausser la compatibilité, la proposition prévoit que les détails de la conception permettront d'établir le lien entre le nouveau bâtiment et l'ancienne église.

Comité d'examen du design urbain

La propriété fait partie du secteur prioritaire de conception et la demande de modification du *Règlement de zonage* a été soumise à l'étude du Comité d'examen du design urbain (CEDU).

Le requérant a présenté au CEDU, en juillet 2023, une proposition informelle, qui respecte les grandes politiques du Plan secondaire du cœur et de l'est du centre-ville, et le personnel s'est mis d'accord pour qu'un rapport formel et les réponses détaillées apportées aux commentaires du CEDU fassent partie du mémoire de la demande formelle de réglementation du plan d'implantation.

Les inquiétudes du CEDU se rapportaient essentiellement à la transition avec le sud et à la sensibilité de l'aménagement à l'ancienne église anglicane de Tous les Saints, qui porte la désignation de bâtiment patrimonial en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

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

- La rampe du garage de stationnement a été en partie intégrée dans l'enveloppe du bâtiment proposé au lieu d'envelopper l'extérieur de l'empreinte au sol comme on le proposait à l'origine.
- Certains commentaires se rapportant aux matériaux de l'enveloppe du bâtiment ont été intégrés dans la conception de l'immeuble. Or, on a appliqué les principales considérations de l'examen de la matérialité aux questions patrimoniales du bâtiment patrimonial existant sur le site et on a tenu compte du fait que le bâtiment nouveau a été conçu pour respecter l'ancienne église anglicane de Tous les Saints du point de vue des matériaux et de la conception. Le personnel de la Direction de la planification du patrimoine estime que la proposition est généralement conforme et qu'elle cadre avec les Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux historiques au Canada, et il recommande d'approuver la transformation proposée dans son rapport au

Comité du patrimoine bâti (9 avril 2024), au Comité de la planification et du logement (24 avril 2024) et au Conseil municipal (1^{er} mai 2024).

Justification de la planification

Le projet de bâtiment de neuf étages est compatible avec la plage de hauteurs de bâtiment observée sur l'avenue Laurier Est et dans le quartier environnant. L'enveloppe du bâtiment proposé, précisée dans l'annexe de zonage, prévoit des transitions de hauteur et des marges de retrait du bâtiment qui limitent les répercussions et s'adaptent aux bâtiments résidentiels voisins de faible hauteur, à l'ouest et au sud. L'étude de l'ensoleillement-ombrage déposée avec la demande indique que le projet d'aménagement proposé a peu d'effets d'ombrage sur le voisinage.

Ce projet d'aménagement prévoit un garage de stationnement souterrain de deux étages, accessible via l'avenue Blackburn, ce qui est conforme aux politiques du Plan officiel pour les couloirs mineurs. L'accès automobile proposé sur l'avenue Blackburn permet de s'assurer que les espaces verts seront aménagés et que les arbres urbains seront plantés le long de l'avenue Laurier Est.

Bien qu'on demande, dans la proposition, une dispense pour le stationnement au titre de toutes les vocations associées, l'aménagement de plus grandes densités dans le cœur du centre-ville vise à se matérialiser sans prévoir de places de stationnement ou en prévoyant des infrastructures de stationnement partagées. Il convient de noter que la surzone patrimoniale du site permet au promoteur de changer la vocation de l'ancien bâtiment de l'église portant la désignation patrimoniale sans qu'il soit nécessaire de prévoir de places de stationnement. C'est pourquoi on ne prévoit pas d'autres dispenses au titre du stationnement.

La dispense supplémentaire pour la marge de retrait de la cour avant (dont fait état la version à jour de l'annexe 379) correspond à une réduction de 0,3 mètre, ce qui est considéré comme une réduction mineure. La marge de retrait continue de prévoir un paysagement suffisant dans l'emprise de l'avenue Laurier Est, en confortant le coin avec la forme bâtie.

La modification prévoit une dispense au titre du paragraphe 163 (9), qui exige que 30 % de la superficie du lot soient paysagés. Le plan actuel de conception prévoit une superficie d'environ 425 mètres carrés, ce qui représente une réduction de 60 mètres carrés. On considère qu'il s'agit d'une réduction mineure et que cette réduction permettra de prévoir une plus grande superficie ailleurs sur le site, notamment sur les deux façades. Une superficie importante de la zone de commodités communale fait

partie du rez-de-chaussée et de la structure des commodités fermées sur le toit, en plus de la zone des commodités privée comprise dans les balcons et les terrasses proposés.

Le projet d'aménagement proposé est conforme au Plan secondaire du cœur et de l'est du centre-ville et de son secteur pittoresque de la Côte-de-Sable, en offrant l'occasion d'aménager un bâtiment résidentiel doté de vocations communautaires et commerciales auxiliaires dans l'église anglicane de Tous les Saints, ainsi qu'une vocation hôtelière complémentaire dans l'annexe proposée. Ce bâtiment de neuf étages assurera l'appoint du contexte existant sur l'avenue Laurier Est, qui prévoit un ensemble de hauteurs de bâtiments comprises entre deux et 11 étages. Le bâtiment prévoit une transition avec le quartier résidentiel de moindre densité au sud du point de vue de la hauteur et en aménageant des logements de plain-pied, dotés de moyens d'accès distincts à partir de l'avenue Blackburn.

Ce projet d'aménagement préserve et met en valeur l'ancienne église du site, qui porte la désignation de ressource patrimoniale, en protégeant le panorama donnant sur la nef de l'ancienne église depuis l'avenue Laurier Est et l'avenue Blackburn. Le personnel est d'avis que le projet d'aménagement proposé préserve l'équilibre entre le nouveau projet d'aménagement et assure la protection des caractéristiques patrimoniales de l'ancienne église et du site.

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

Il n'y a aucune répercussion sur les zones rurales relativement à ce rapport.

COMMENTAIRES DU CONSEILLER DU QUARTIER

Stéphanie Plante, conseillère municipale, a déposé les commentaires suivants :

Bien que je m'inquiète normalement de l'augmentation des hauteurs demandées et de l'élimination de 11 arbres matures, je suis favorable à ce projet dans ce cas particulier, en raison de l'importance de protéger et de mettre en valeur le caractère historique de l'église anglicane de Tous les Saints et de la perte nette d'un seul arbre.

COMMENTAIRES DES COMITÉS CONSULTATIFS

Les comités consultatifs n'ont pas déposé de commentaires sur ce rapport.

RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES

Il n'y a aucune répercussion juridiques relativement à ce rapport.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES RISQUES

Il n'y a aucune répercussion sur la gestion des risques relativement à ce rapport.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES ACTIFS

Il n'y a aucune répercussion sur la gestion des actifs en raison des recommandations de ce rapport.

Les recommandations décrites dans ce rapport sont conformes aux objectifs de la [Politique de gestion intégrale des actifs](#) de la Ville. La mise en œuvre du Programme de gestion intégrale des actifs permet à la Ville de gérer efficacement les infrastructures existantes et nouvelles pour en maximiser les avantages, réduire les risques et assurer des niveaux de service sécuritaires et fiables à l'intention des utilisateurs dans la collectivité. Ces travaux se déroulent dans le souci de la société, de la culture, de l'environnement et de l'économie.

RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

Il n'y a aucune répercussion financières relativement à ce rapport.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ

On ne prévoit pas d'obstacles contre l'accessibilité dans le cadre du projet d'aménagement proposé. Ce projet d'aménagement prévoit deux places de stationnement accessibles pour les résidents dans un garage de stationnement souterrain.

Conformément aux exigences du Code du bâtiment de l'Ontario, au moins 15 % des logements d'un immeuble à logements multiples doivent être dotés de fonctions d'accessibilité de base comme une voie de déplacement et une entrée sans obstacle. Les logements dotés de fonctions d'accessibilité doivent être répartis dans tout l'immeuble et représentent les types et les tailles de logements offerts dans cet immeuble.

L'examen de la proposition à l'étape du permis de construire permettra de s'assurer que le nouvel immeuble est accessible.

PRIORITÉS DU MANDAT DU CONSEIL

Ce projet porte sur les priorités suivantes du mandat du Conseil municipal :

- une ville mieux connectée grâce à des options de mobilité fiables, sécuritaires et accessibles;
- une ville qui offre des logements abordables et qui est plus habitable pour toutes et pour tous, en plus de respecter un objectif stratégique qui consiste à accroître l'offre de logements et à promouvoir la densification.

STATUT DU CALENDRIER DE TRAITEMENT DE LA DEMANDE

Cette demande d'aménagement (qui porte le numéro D02-02-24-0003 a été traitée avant la « date de décision en temps voulu » fixée pour le traitement des demandes de modification du *Règlement de zonage*.

En vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le délai officiel de 90 jours dans lequel il faut rendre une décision dans cette demande arrive à expiration le 15 mai 2024.

PIÈCES JUSTIFICATIVES

Pièce 1	Plan repère de zonage
Pièce 2	Détails du zonage recommandé
Pièce 3	Annexe du <i>Règlement de zonage</i>
Pièce 4	Détails de la consultation
Pièce 5	Plan d'implantation
Pièce 6	Dessins axonométriques

CONCLUSION

La Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment est favorable à la demande et à la modification que l'on propose d'apporter au *Règlement de zonage*. Le personnel est d'avis que l'annexe de neuf étages proposée pour l'ancienne église anglicane de Tous les Saints, qui porte la désignation de ressource patrimoniale en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, constitue une vocation appropriée du terrain et permettra d'aménager un nombre considérable de logements dans le quartier Côte-de-Sable, non loin des services de

transport en commun fréquents sur rue et du quartier du quart d'heure. Les dispositions du zonage exposées dans les détails dans ce document et que l'on recommande d'approuver correspondent à une enveloppe de bâtiment qui est conforme aux politiques du Plan officiel et qui permet de planifier judicieusement l'urbanisation du quartier.

Compte tenu des politiques du Plan officiel et du Plan secondaire du cœur et de l'est du centre-ville, conformément aux modalités exposées dans ce rapport, le personnel est d'avis que le projet d'aménagement proposé est conforme aux politiques-cadres sur l'urbanisme de la Ville d'Ottawa.

SUITE À DONNER

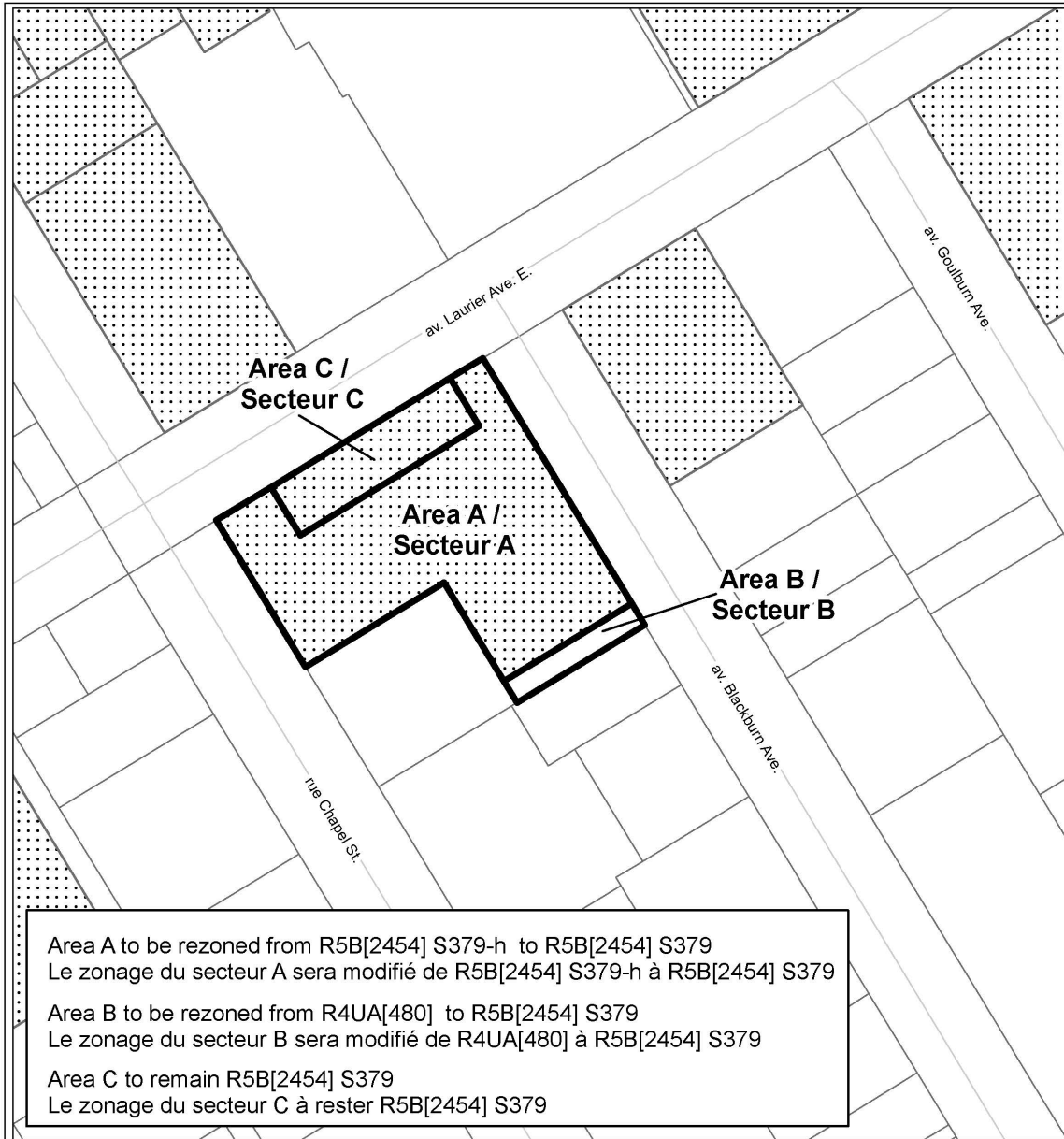
Les Services au Conseil municipal et aux comités du Bureau du greffe municipal doivent porter la décision du Conseil municipal à la connaissance du propriétaire, du requérant et de Krista O'Brien, gestionnaire de programme, Relevés d'imposition et Contrôle, Direction générale des finances et des services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

L'Unité du zonage et de l'interprétation, la Direction des politiques et de la planification, les Services de la planification doivent préparer le règlement municipal de mise en œuvre et le faire suivre aux Services juridiques.

Les Services juridiques et le Bureau de la directrice municipale 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



Area A to be rezoned from R5B[2454] S379-h to R5B[2454] S379
 Le zonage du secteur A sera modifié de R5B[2454] S379-h à R5B[2454] S379

Area B to be rezoned from R4UA[480] to R5B[2454] S379
 Le zonage du secteur B sera modifié de R4UA[480] à R5B[2454] S379

Area C to remain R5B[2454] S379
 Le zonage du secteur C à rester R5B[2454] S379

		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-24-0003	24-0344-X		315 rue Chapel Street and/et part of 321 rue Chapel Street, 8 avenue Blackburn Avenue
I:\CO\2024\Zoning\Chapel_315			
<small>©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers All rights reserved. May not be produced without permission THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</small>		Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)	
<small>©Les données de parcelles appartient à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>		Entire map area is affected by the Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) / Tout le secteur de la carte est touché par la Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)	
REVISION / RÉVISION - 2024 / 03 / 27			

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 315 et pour une partie du 321, rue Chapel, ainsi que pour le 8, avenue Blackburn :

1. Rezoner les terrains représentés dans la pièce 1.
2. Modifier l'exception [2454] de l'article 239 (Exceptions urbaines) du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) en adoptant des dispositions comparables dans leur effet aux dispositions suivantes :
 - a. dans la colonne II, sous les zones applicables, retrancher le symbole de l'aménagement différé « -h » dans le texte :
 - « R5B[2454] S379-h »
 - b. dans la colonne IV (« Dispositions d'exception – Aménagements du territoire interdits ») retrancher le texte suivant :
 - Tous les aménagements jusqu'à ce que le symbole de l'aménagement différé soit retranché.
 - c. dans la colonne V (« Dispositions »), retrancher le texte suivant :
 - Un hôtel n'est pas autorisé au sous-sol ou aux quatre premiers étages d'un bâtiment situé sur l'emplacement, sauf un hall d'entrée d'hôtel d'une surface de plancher hors œuvre brute maximale de 150 mètres carrés, qui peut être située au rez-de-chaussée de n'importe quel bâtiment situé sur l'emplacement.
 - Une terrasse sur le toit peut avoir une superficie maximale de 345 m² et doit présenter un retrait d'au moins 2,8 mètres depuis le parapet du bâtiment donnant sur l'avenue Blackburn, d'au moins 4,4 mètres depuis le parapet du bâtiment donnant sur l'avenue Laurier Est et la limite de propriété sud, et d'au moins 4,1 mètres entre le parapet du bâtiment et la limite ouest de la propriété contiguë au 321, rue Chapel.
 - Un changement d'utilisation dans le bâtiment tel qu'il existe le 28 mars 2018, à l'exception d'un changement pour aménager un hôtel,

est autorisé sans avoir à supprimer le symbole d'aménagement différé.

- Symbole d'aménagement différé ne peut pas être supprimé avant la soumission et l'approbation d'une demande de réglementation du plan d'implantation, à la satisfaction du directeur général de Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment.

d. dans la colonne V, sous la rubrique Dispositions, ajouter la mention :

18. Le ratio obligatoire minimum du nombre de places de stationnement pour les résidents s'établit à 0,38 place de stationnement par logement.
19. Le ratio obligatoire minimum pour le nombre de places de stationnement des visiteurs s'établit à 0,03 place de stationnement par logement.
20. Malgré l'alinéa (c) de l'article 106 (3), on peut aménager deux places de stationnement pour les voitures compactes non loin d'un mur, d'une colonne ou d'une surface comparable ou jouxtant ce mur, cette colonne ou cette surface.
21. La vocation hôtelière est limitée au deuxième, au troisième et au quatrième étages, et le hall d'entrée de l'hôtel ne peut être aménagé qu'au rez-de-chaussée.
22. Dans les cas où une vocation hôtelière est prévue, le nombre maximum de places de stationnement de l'hôtel est fixé à 12.
23. Les ouvrages en saillie autorisés et énumérés dans les articles 64 et 65 peuvent déborder l'enveloppe du bâtiment autorisée et ne sont pas soumis aux limites de hauteur indiquées dans l'annexe 379.
 - a. Le secteur D de l'annexe 379 autorise un ouvrage en saillie au-delà de la limite de hauteur, ce qui peut comprendre les salles accessoires avec toilettes correspondantes et une superficie cumulative maximum de 200 mètres carrés, ainsi

qu'un ouvrage en saillie maximum supérieur à la limite de hauteur de 5 mètres.

b. Sans égard à la clause (23), les balcons en saillie donnant sur l'avenue Blackburn peuvent déborder la cour latérale d'angle obligatoire à concurrence de zéro mètre à partir de la ligne de la propriété.

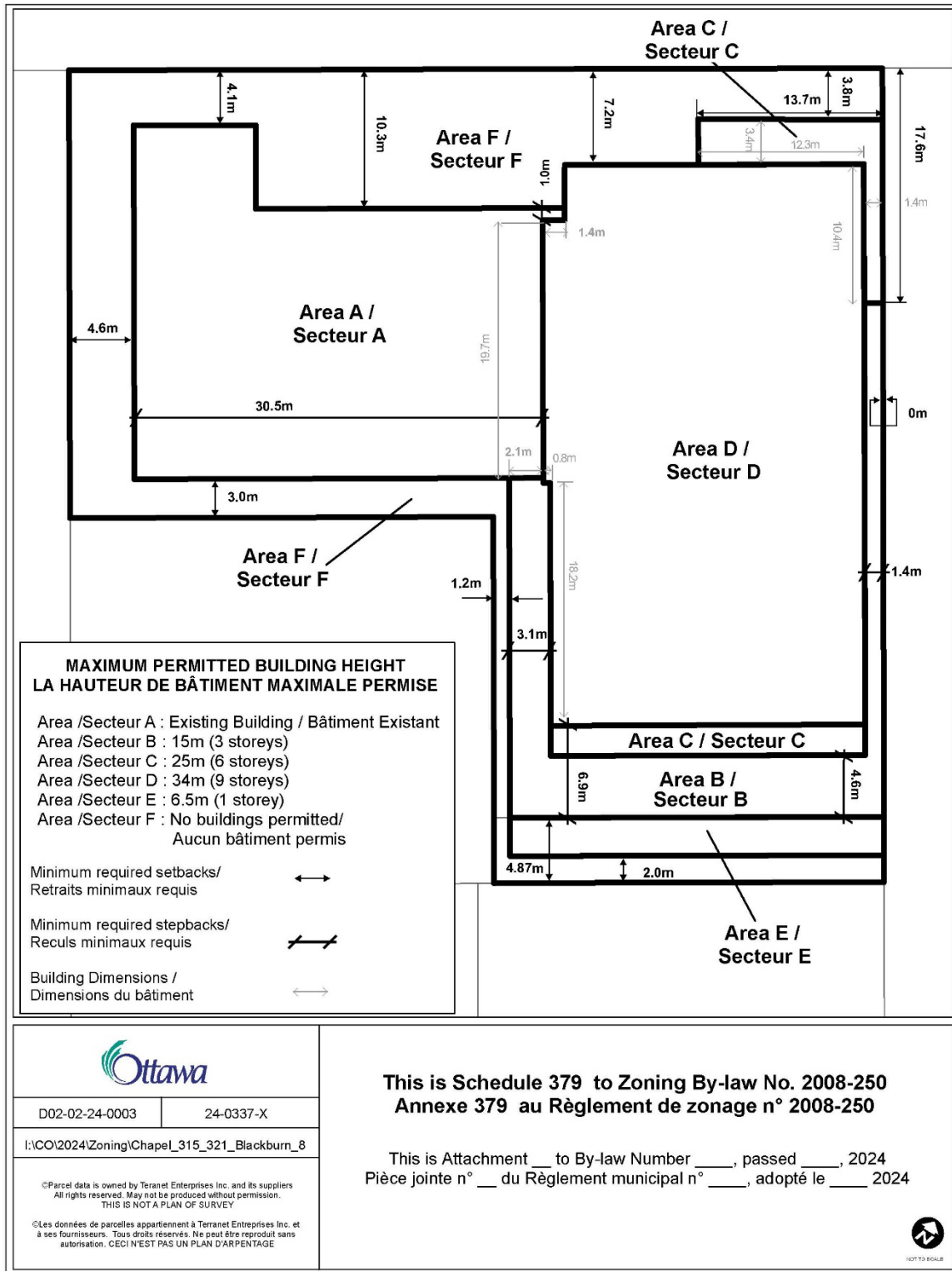
24. Sans égard à la définition du terme « étage », les logements du rez-de-chaussée peuvent comprendre un entresol, et pour les besoins des hauteurs maximums du bâtiment selon l'annexe 379, il faut considérer que ces logements constituent un étage.

25. Pour les besoins du paragraphe 163 (9), on peut réduire à 425 mètres carrés la superficie paysagée obligatoire.

26. Largeur minimum de l'allée et de l'entrée de cour : 6,0 mètres.

3. Remplacer l'annexe 379 de la partie 17 (Annexes) du Règlement n° 2008-250 par la nouvelle annexe 379 du *Règlement de zonage*, représentée dans la pièce 3.

Pièce 3 – Annexe du Règlement de zonage



Pièce 4 – 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 demandes d'aménagement.

Le personnel de la Ville a pris connaissance de la vingtaine de commentaires publics exprimés pendant la période de diffusion et en a tenu compte dans l'évaluation de cette proposition. Les commentaires publics portent essentiellement sur l'augmentation proposée de l'offre de logements, sur la taille des logements, sur l'abordabilité et exprimer des inquiétudes sur l'augmentation de l'achalandage et sur la réduction du nombre de places de stationnement, de l'empreinte du bâtiment et des espaces verts et sur la régression du couvert forestier, sur l'augmentation de la hauteur et de la masse du bâtiment, sur l'ensemble de l'esthétique et sur la compatibilité avec le bâtiment patrimonial, sur la transition avec les immeubles de faible hauteur et sur l'impact produit pour les propriétés voisines, sur le manque de clarté à propos de la vocation hôtelière proposée et son impact sur le volet résidentiel du projet d'aménagement, de même que sur l'absence de vocations communautaires.

Commentaires et réponses du public

Aménagement de logements : Certains commentaires sont favorables à l'aménagement d'options de logements supplémentaires dans le quartier Côte-de-Sable.

Superficie et abordabilité des logements : On a exprimé certaines inquiétudes à propos de l'abordabilité des logements dans le projet d'aménagement proposé, ainsi que de la relation entre la densité proposée et la taille des logements.

Réponse :

Il n'est pas obligatoire de prévoir des logements abordables et ces logements ne sont pas non plus proposés dans ce projet d'aménagement. La proposition respecte les seuils de densité appropriés dans la désignation de ce couloir en aménageant « les hauteurs maximums autorisées pour les bâtiments et les plus fortes densités » selon la politique 2) de la sous-section 6.2.1 du Plan officiel. La proposition permettra d'aménager l'ensemble des logements suivants : sept (7) studios, 49 logements d'une chambre à coucher, 51 logements de deux chambres à coucher et six (6) logements de trois chambres à coucher, dont des logements de plain-pied donnant sur l'avenue Blackburn.

Vocation hôtelière proposée : On a exprimé des inquiétudes à propos de l'autorisation d'un hôtel dans l'immeuble et de l'élimination de la restriction portant sur la superficie du hall d'entrée de l'hôtel au rez-de-chaussée. On a fait observer que l'évaluation des répercussions sur les transports et l'étude du bruit n'apportent pas de précisions sur l'aménagement proposé de l'hôtel et sur les impacts correspondants. D'autres inquiétudes se rapportent aux inconvénients que causera cette vocation hôtelière au quartier en raison de son caractère transitoire et de l'influx de résidents temporaires associé à la vocation hôtelière. On a fait observer qu'on n'a pas non plus apporté de précisions sur le nombre de chambres d'hôtel proposé. On a en outre précisé que le site proposé ne se prête pas à l'aménagement d'un hôtel et privera la Ville de la possibilité d'aménager des logements absolument nécessaires dans ce quartier.

Réponse :

Après avoir consulté le requérant, le personnel des Services de planification a envisagé de limiter la vocation hôtelière au deuxième et au quatrième étages, en veillant à ce que la proposition garde un volet essentiellement résidentiel et en prévoyant des logements de plain-pied donnant sur l'avenue Blackburn pour rehausser la transition avec les bâtiments résidentiels de faible hauteur au sud. On supprimera, dans l'exception urbaine, la restriction relative à la superficie du hall d'entrée de l'hôtel au rez-de-chaussée.

Réduction des espaces verts et perte d'arbres : On a exprimé de vives inquiétudes à propos de la réduction des espaces verts et de la perte des arbres, ainsi que de leur impact sur la convivialité du domaine public dans ce secteur, de même que sur le blocage du panorama donnant sur l'église. On a aussi exprimé des inquiétudes sur l'empreinte au sol du bâtiment et sur le reliquat de l'espace vert disponible pour permettre de planter des arbres afin de remplacer le couvert forestier urbain perdu. On s'est également déclaré inquiet de l'intégration d'une partie du 321, rue Chapel, qui ne permet pas d'augmenter dans l'ensemble le paysagement du lot et d'assurer la zone tampon paysagée au sud.

Réponse :

La proposition est conforme aux autres politiques sur le cœur du centre-ville en ce qui a trait au domaine public (politique 4) de la sous-section 5.1.1 et politique 4) de la sous-section 5.1.4) en préservant la majorité de l'espace vert donnant sur l'avenue Laurier Est et en prévoyant une zone de commodités externe directement accessible à partir du hall d'entrée et de l'entrée active donnant sur le couloir mineur, de même qu'en aménageant un toit vert et en plantant des arbres pour ombrager les trottoirs afin de

compenser la perte des arbres (politique 5) de la sous-section 5.1.1). Le personnel des Services de planification est conscient des contraintes de l'aménagement du garage de stationnement en sous-sol et de son impact sur l'aménagement d'une zone tampon paysagée à l'arrière et, par conséquent, sur le respect des obligations de la zone de paysagement du lot dans la zone résidentielle de densité 5. La dispense demandée porte sur une superficie d'environ 60 mètres carrés par rapport à la superficie obligatoire, ce qui est jugé mineur; le personnel est convaincu que la majorité de la façade de l'avenue Laurier Est est préservée comme espace vert et que la zone de commodités externes attenante concourt directement au domaine public donnant sur l'avenue Laurier Est.

Répercussions de la construction sur les propriétés voisines : On a exprimé des inquiétudes sur l'étendue de la superficie au sol du bâtiment et sur le garage de stationnement en sous-sol, de même que sur leur répercussion pour les propriétés voisines et leur intégrité structurelle pendant les travaux de construction.

Réponse :

Les Services du Code du bâtiment reverront les plans d'excavation et d'étaisement aux étapes de la délivrance des permis de construire.

Transition avec les immeubles d'habitation de faible hauteur au sud : On s'est dit inquiet de constater que l'intégration d'une partie du 321, rue Chapel n'a pas pour effet de réduire les répercussions négatives sur les propriétés voisines au sud. On a exprimé des inquiétudes à propos des balcons donnant sur le sud et des répercussions sur l'intimité pour les immeubles d'habitation de faible hauteur au sud. On a aussi fait observer que la transition entre les aménagements de moyenne hauteur et les aménagements de faible hauteur au sud n'est pas parfaitement claire en raison de la volumétrie du bâtiment et qu'elle devrait être mieux déclinée dans le plan de conception.

Réponse :

Le personnel des Services de planification est conscient des contraintes de l'aménagement du garage de stationnement en sous-sol et de l'impact qu'il crée pour l'aménagement de la zone tampon paysagée à l'arrière. L'enveloppe proposée pour le bâtiment correspond à celle qui est déjà approuvée dans l'annexe 379. L'aménagement de logements de plain-pied donnant sur l'avenue Blackburn améliore la transition avec les aménagements résidentiels de faible hauteur au sud. On a décidé de revoir plus en détail les balcons en saillie dans le cadre de la demande de réglementation du plan

d'implantation, et la dispense demandée pour ces balcons n'est proposée qu'en ce qui a trait à la ligne de propriété du côté du lot de coin. Le reste des balcons en saillie sera conforme aux dispositions de l'article 65.

Volumétrie et hauteur des bâtiments : On a exprimé des inquiétudes à propos de l'argumentation qu'on fait valoir pour l'augmentation de la hauteur demandée et on a fait observer que les étages résidentiels pourraient se substituer à l'augmentation de la hauteur obligatoire dans l'atrium pour la visibilité de la nef. On a aussi exprimé des inquiétudes en faisant valoir que les ouvrages en saillie de commodités sur le toit et de la salle de mécanique viendraient exacerber encore plus le problème de la demande d'augmentation de la hauteur. On a exprimé des inquiétudes à propos de l'empreinte au sol du bâtiment par rapport à la superficie du lot et au sujet de l'absence d'espace ouvert sur le site dans le cadre du projet d'aménagement proposé. On a exprimé des inquiétudes à propos de l'envergure de l'annexe et de ses liens avec le bâtiment de l'église : autrement dit, le bâtiment proposé paraît excessivement imposant et plonge dans l'ombre le bâtiment historique de l'église.

Réponse :

La volumétrie du bâtiment proposé cadre généralement avec la modification déjà approuvée (le 26 avril 2018) pour le *Règlement de zonage* et avec l'annexe 379. La modification actuellement proposée dans le *Règlement de zonage* a pour effet d'accroître la hauteur du bâtiment pour la porter de 101 mètres ASL à 104 mètres ASL (dont 3 mètres), mais non le nombre d'étages. Pour respecter le plan d'aménagement de l'église existante et pour en préserver la structure patrimoniale (nef du bâtiment de l'église anglicane de Tous les Saints), de même que pour en assurer la visibilité permanente depuis la rue (avenue Laurier Est), on a rajusté la hauteur des étages du projet d'aménagement proposé pour qu'elle concorde avec la hauteur des étages de l'église et qu'elle en assure l'appoint. On assurera le nombre d'étages (maximum de neuf étages) pour le projet d'aménagement proposé en faisant appel aux politiques du Plan secondaire du cœur et de l'est du centre-ville et de l'annexe C qui réglementent la hauteur maximum des bâtiments. Les ouvrages en saillie au-delà de la limite de hauteur sont autorisés conformément à l'article 64 du *Règlement de zonage*, et la dispense ne porte que sur la zone des commodités en intérieur, ce qui aura pour effet d'imposer la superficie maximum de la zone des commodités et des locaux correspondants, ainsi que la hauteur et les marges de retrait obligatoires par rapport à l'enveloppe autorisée pour le bâtiment. Les rajustements apportés aux marges de retrait dans l'annexe 379 visent à tenir compte du plan de conception affiné de l'enveloppe du bâtiment et on considère qu'ils sont mineurs.

Perte d'ensoleillement et impact de l'ombrage : On a exprimé des inquiétudes à propos de l'impact de l'ombrage et de la survivabilité des espaces verts et des arbres en conséquence.

Réponse :

L'étude de l'ensoleillement et de l'ombrage déposée avec la demande indique que les répercussions de l'ombrage sont minimales, dans le cadre du projet d'aménagement proposé, sur le quartier des environs.

Conception architecturale et CEDU : On a exprimé certaines inquiétudes à propos du plan de conception architecturale proposé du « bâtiment en forme de boîte » et du conservatisme dans l'approche architecturale retenue. On a en outre fait observer qu'on n'a pas tenu de réunion formelle du CEDU.

Réponse :

Le requérant a présenté sa proposition au CEDU à l'occasion d'une réunion d'examen informelle en juillet 2023, et la proposition respecte les grandes politiques du Plan secondaire du cœur et de l'est du centre-ville; il a en outre été entendu qu'un rapport formel, qui donnera suite dans les détails aux commentaires du CEDU, fera partie du mémoire formel de la demande de réglementation du plan d'implantation.

Activités communautaires : On a exprimé certaines inquiétudes à propos de l'absence d'activités communautaires par rapport à la proposition initiale de 2018 et au sujet de l'absence d'activités communautaires dans l'ancienne église à l'heure actuelle.

Réponse :

Le Plan secondaire du cœur et de l'est du centre-ville et la modification de l'ancien Plan officiel (26 avril 2018) indiquent que « les terrains portant l'adresse municipale du 315, rue Chapel constitueront une zone prioritaire de conception, et un ensemble d'aménagements communautaires et commerciaux servant la collectivité de la Côte-de-Sable sera autorisé sur le site ». L'église anglicane de Tous les Saints continuera d'avoir une vocation commerciale et communautaire (lieu de culte et restaurant), alors que l'annexe proposée assurera l'appoint de la vocation résidentielle et de la vocation hôtelière prévue.

Certaines dispositions de l'exception 2454 existante qui ont été reportées dans l'exception 2454 révisée et proposées permettront de s'assurer que les activités communautaires et commerciales pourront toujours être exercées dans le projet

d'aménagement proposé et dans le bâtiment existant de l'église anglicane de Tous les Saints éventuellement, en respectant l'intention du Plan secondaire du cœur et de l'est du centre-ville et de son secteur pittoresque de la Côte-de-Sable.

Réduction des répercussions sur le stationnement et sur le transport : On a exprimé des inquiétudes à propos de la réduction du nombre de places de stationnement pour le projet d'aménagement proposé et au sujet des répercussions négatives éventuelles sur les places de stationnement sur rue dans le secteur, de même que de l'absence de commodités proches pour justifier la réduction du nombre de places de stationnement. On a aussi exprimé des inquiétudes sur la densité proposée, de même que sur l'achalandage et les incidences pour la sécurité dans les rues en raison du nombre supplémentaire de véhicules dans le secteur, ainsi que de l'entrée et de la sortie du garage de stationnement sur l'avenue Blackburn.

Réponse :

En général, les plus grandes densités dans le cœur du centre-ville visent à être aménagées sans prévoir de places de stationnement ou de concert avec les infrastructures de stationnement partagées (politique 3) de la sous-section 5.1.2). La proposition respecte les politiques du transect du cœur du centre-ville et priorise les déplacements à pied, à vélo et dans les transports en commun en réduisant le nombre de places de stationnement et en aménageant des infrastructures de stationnement partagées dans le projet d'aménagement proposé. Il convient de noter que la surzone patrimoniale du site permet au promoteur de changer la vocation de l'ancien bâtiment de l'église portant la désignation patrimoniale sans qu'il soit nécessaire de prévoir de places de stationnement. L'accès automobile est assuré à partir d'une rue latérale, comme l'exige la politique 4) de la sous-section 6.2.1.

Démolition du bâtiment existant et considérations patrimoniales : On a exprimé des inquiétudes à propos du lien entre le bâtiment proposé et l'église patrimoniale, du manque de visibilité de la structure patrimoniale et de l'intégration d'une partie de cette structure dans le nouvel ouvrage bâti, ainsi que de la démolition du bâtiment existant sur le site et de la proximité d'autres ressources patrimoniales.

Réponse :

La salle Bate Memorial est expressément exclue de la désignation dans le Règlement municipal n° 301-98; c'est pourquoi le personnel de la Ville ne s'oppose pas du tout à ce que cette salle soit démolie. On ne propose pas de démolir l'église anglicane de Tous les Saints, qui porte la désignation de bâtiment patrimonial en vertu de la partie IV

de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, et cette église fait l'objet d'une demande de permis patrimonial pour être transformée.

Le personnel de la Planification du patrimoine a revu la demande de transformation du 315, rue Chapel et constate que la proposition est généralement conforme et qu'elle cadre avec les Normes et les lignes directrices pour la conservation des lieux historiques au Canada; c'est pourquoi il recommande d'approuver la transformation proposée.

La proposition préserve le lieu historique en gardant le bâtiment désigné dans son intégralité et en implantant le projet d'aménagement à l'arrière de l'ancienne église. Bien que le nouveau bâtiment soit plus haut que le bâtiment désigné, les matériaux, l'implantation sur le site et la conception de l'ouvrage permettent de préserver la primauté de l'ancienne église anglicane de Tous les Saints sur le lot et le long de l'avenue Laurier Est. Pour améliorer la compatibilité, la proposition comprend des détails de conception pour lier le nouveau bâtiment à l'ancienne église.

Divers : On a exprimé d'autres inquiétudes sur la pollution environnementale associée pendant les travaux de construction projetés.

Réponse : Les travaux de construction doivent respecter les règlements municipaux afférents.

Commentaires des associations communautaires et réponses de la Ville

L'Association communautaire Action Côte-de-Sable a déposé des commentaires se rapportant à la réduction des espaces verts et à la régression du couvert forestier, de même qu'à la diminution du nombre de places de stationnement des visiteurs, et a fait des suggestions pour préserver les arbres et planter des arbres de substitution.

L'Association communautaire Action Côte-de-Sable est généralement favorable à l'aménagement d'options supplémentaires de logements dans le quartier Côte-de-Sable.

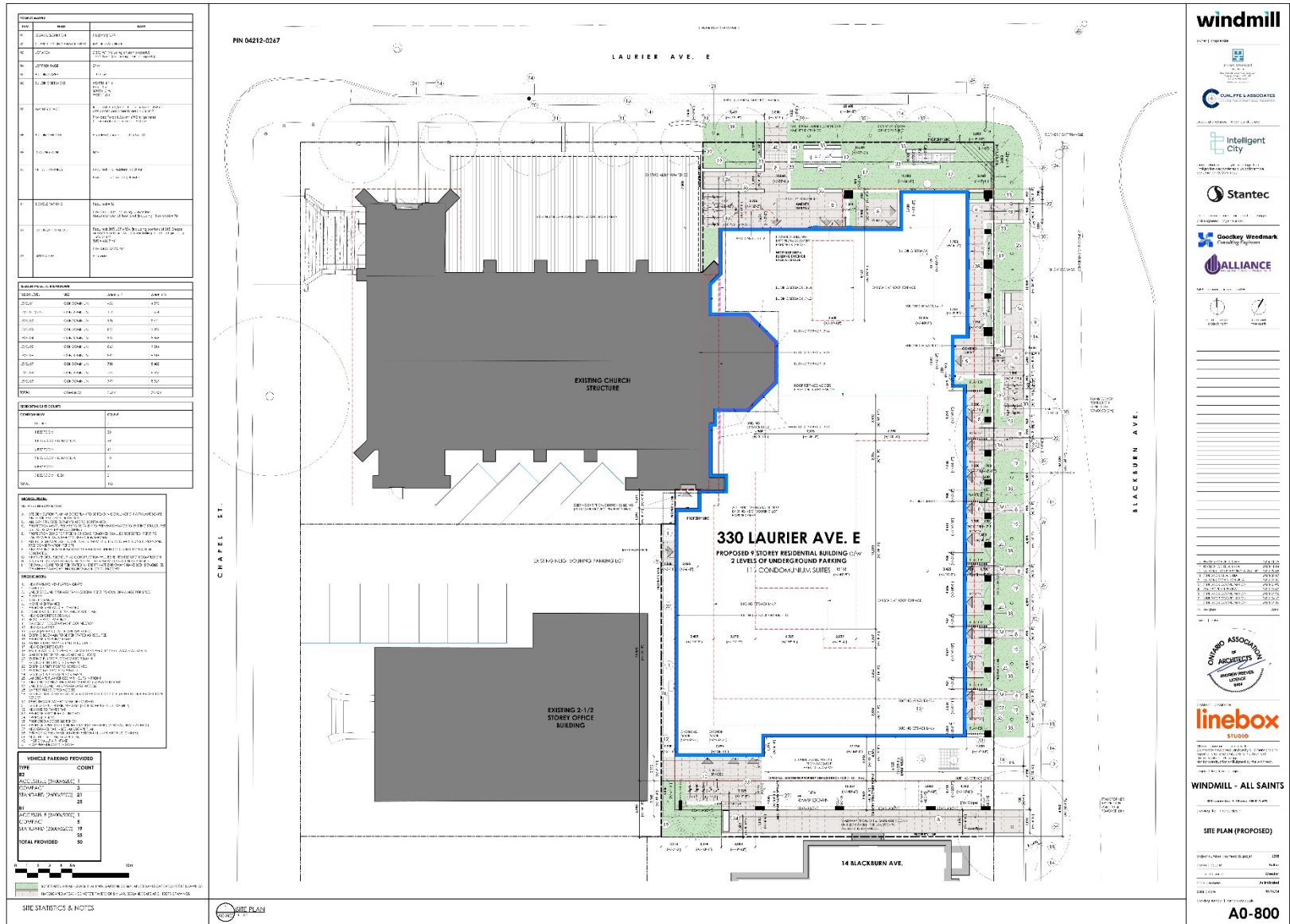
Réponse :

La proposition permet d'aménager un domaine public mûrement réfléchi en préservant la majorité des espaces verts le long de l'avenue Laurier Est et en prévoyant une zone de commodités externe accessible directement à partir du hall d'entrée et de l'entrée active donnant sur le couloir mineur, en plus de prévoir un toit vert et des arbres pour ombrager les trottoirs afin de remplacer les arbres perdus (conformément aux politiques

sur le cœur du centre-ville des politiques 4) et 5) de la sous-section 5.1.1, et de la politique 4) de la sous-section 5.1.4). Le personnel des Services de planification est conscient des contraintes de l'aménagement du garage de stationnement en sous-sol et de l'impact qu'il crée pour l'aménagement d'une zone tampon paysagée à l'arrière et, par le fait même, sur le respect des exigences de la zone de paysagement du lot dans la zone résidentielle de densité 5. La dispense demandée porte sur environ 60 mètres carrés par rapport à ce qui était obligatoire, en plus d'être considérée comme mineure; le personnel est convaincu que la majorité de la façade donnant sur l'avenue Laurier Est est préservée comme espace vert et que la zone de commodités externe attenante concourt directement au domaine public aménagé le long de l'avenue Laurier Est. Dans le même temps, le personnel des Services de planification a pris connaissance des commentaires portant sur la possibilité de préserver certains arbres dans le projet d'aménagement proposé et travaillera de concert avec le requérant aux étapes suivantes de la réglementation du plan d'implantation, notamment en plantant des arbres de substitution pour remplacer les arbres perdus sur le site.

En général, les densités plus grandes aménagées dans le cœur du centre-ville visent à se matérialiser sans avoir à prévoir de places de stationnement ou en faisant appel à des infrastructures de stationnement partagées. La proposition respecte les grandes politiques du transect du cœur du centre-ville et priorise les déplacements à pied, à vélo et dans les transports en commun en réduisant le nombre de places de stationnement et en aménageant un volet de stationnement partagé dans le cadre du projet d'aménagement proposé.

Pièce 5 – Plan d’implantation



windmill
 ARCHITECTS

QUALITY ASSOCIATES
 ENGINEERS

Intelligent City
 CONSULTANTS

Stantec
 CONSULTANTS

Goodey Woodmark
 CONSULTANTS

ALLIANCE
 CONSULTANTS

OTAWA ASSOCIATION OF ARCHITECTS
 MEMBER SINCE 1998

linebox
 STUDIO

WINDMILL - ALL SAINTS
 CONSULTANTS

SITE PLAN (PROPOSED)

A0-800

PIÈCE 6 – DESSIN AXONOMÉTRIQUE

