

**Subject: Official Plan and Zoning By-law Amendment – 930, 1010 and
1030 Somerset Street West**

File Number: ACS2025-PDB-PS-0028

**Report to Planning and Housing Committee on 18 June 2025
and Council 25 June 2025**

**Submitted on June 9, 2025 by Derrick Moodie, Director, Planning Services,
Planning, Development and Building Services**

**Contact Person: Erin O’Connell, Planner III, Development Review All Wards
613-580-2424, ext.27967, erin.oconnell@ottawa.ca**

Ward: Somerset (14)

**Objet : Modification au Plan officiel et au Règlement de zonage – 930,
1010 et 1030, rue Somerset Ouest**

Dossier : ACS2025-PDB-PS-0028

Rapport au Comité de la planification et du logement

le 18 juin 2025

et au Conseil le 25 juin 2025

**Soumis le 9 juin 2025 par Derrick Moodie, directeur, Services de la planification,
Direction générale des services de la planification, de l’aménagement et du
bâtiment**

**Personne-ressource : Erin O’Connell, Urbaniste III, Examen des projets
d’aménagement, tous les quartiers**

613 580-2424, poste 27967, erin.oconnell@ottawa.ca

Quartier : Somerset (14)

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

Que le Comité de la planification et du logement:

1. **Recommande au Conseil d'approuve une modification au Plan officiel, volume 2a, Plan secondaire du Centre-ville Ouest, chapitre 3 : Zone de la station Corso Italia pour les numéros 930, 1010 et 1030 de la rue Somerset Ouest, comme indiqué dans le document 1 et détaillé dans le document 3;**
2. **Recommande au Conseil d'approuve une modification au Règlement de zonage 2008-250 pour les propriétés situées au 930, 1010 et 1030, rue Somerset Ouest, comme indiqué dans le document 1, pour changer le zonage des terrains de Zone de centres d'utilisations polyvalentes, avec un rapport plancher-sol maximal de 1,5 (MC F(1,5)) et Zone d'industrie générale, sous-zone 1, hauteur de bâtiment maximale de 11 mètres (IG1 H(11)) à Zone de centres d'utilisations polyvalentes (MC), et de Zone d'installation de loisirs communautaires, sous-zone 1 (L1) à Zone de grande installation de loisirs, sous-zone 2, exception urbaine XXXX (L2 [XXXX] H30), afin de permettre la présence d'un centre récréatif et culturel, d'un rajout au Centre récréatif Plant, d'un parc, d'une école primaire, d'une garderie et d'immeubles résidentiels, comme l'expose en détail le document 2.**
3. **Approuve l'intégration de la section du présent rapport consacrée aux détails de la consultation dans la « brève explication » du résumé des observations écrites et orales du public, qui sera rédigé par le Bureau du greffe municipal et soumis au Conseil dans le rapport intitulé « Résumé des observations orales et écrites du public sur les questions assujetties aux « exigences d'explication » aux termes de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, lors de la réunion du Conseil municipal prévue le 25 juin 2025 », sous réserve des observations reçues entre le moment de la publication du présent rapport et la date à laquelle le Conseil rendra sa décision.**

CONTEXTE

Emplacement du site

930, 1010 et 1030, rue Somerset Ouest

Propriétaire

Ville d'Ottawa

Demandeur

Stantec Consulting Ltd.

Description du site et de ses environs

Les terrains concernés sont situés à l'angle sud-ouest des rues Somerset Ouest et Preston. Le site couvre une superficie de 4,5 hectares; les terrains situés au 930, rue Somerset Ouest, sont actuellement occupés par le Centre de loisirs Plant, désigné en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, et le parc Plouffe, tandis que les terrains situés aux 1010 et 1030, rue Somerset Ouest, sont actuellement vacants.

Le Sentier Trillium et la ligne 2 du TLR délimitent le site à l'ouest, tandis que la rue Oak constitue la limite sud. Les caractéristiques environnantes comprennent le Village Gladstone au sud et un mélange d'utilisations résidentielles et commerciales le long des rues Somerset Ouest et Preston, avec quelques utilisations industrielles légères plus au nord du site.

Résumé du projet de développement

Le 10 mars 2021, [le Conseil a approuvé](#) l'achat du 1010, rue Somerset, auprès de Services publics et Approvisionnement Canada (SPAC) et a demandé au personnel d'étudier la possibilité de développer un concept de centre communautaire afin de soutenir le quartier existant, le projet d'aménagement du Village Gladstone au sud et de répondre aux priorités du Conseil pour l'ensemble de la ville. Une équipe de projet a procédé à des examens internes des services municipaux et a tenu des discussions avec des organismes gouvernementaux, des fournisseurs de services à but non lucratif et des groupes autochtones afin d'éclairer la conception du plan directeur.

Le 11 décembre 2024, le Conseil a approuvé, en principe, le plan conceptuel du site en question et a chargé le personnel municipal de procéder aux modifications du zonage et du plan officiel afin de faciliter le développement proposé. Le Conseil a également déclaré une partie de la propriété excédentaire et autorisé le personnel à vendre la parcelle au Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO) afin d'y construire une école primaire et une garderie.

Le projet proposé comprend un centre récréatif et culturel, un agrandissement du Centre récréatif Plant, un parc, une école primaire et une garderie, des immeubles résidentiels totalisant environ 608 logements et un stationnement.

Résumé des modifications demandées

Le site est désigné comme appartenant au transect du cœur du centre-ville, zone protégée de grande station de transport en commun Corso Italia dans le plan officiel. La modification du Plan officiel et du Règlement de zonage a pour objet de modifier le chapitre 3 : Secteur de la station Corso Italia du Plan secondaire du Centre-ville Ouest et de faire passer la désignation des terrains de Zone de centres d'utilisations polyvalentes, rapport plancher-sol maximal de 1.5 (MC F(1.5)) et Zone d'industrie générale, sous-zone 1, hauteur de bâtiment maximale de 11 mètres (IG1 H(11)) à Zone de centres d'utilisations polyvalentes (MC), et de Zone d'installation de loisirs communautaires, sous-zone 1 (L1) à Zone de grande installation de loisirs, sous-zone 2, exception urbaine XXXX (L2 [XXXX]), hauteur maximale des bâtiments de 30 mètres (L2 [XXXX] H30).

DISCUSSION

Consultation publique

Pour plus de détails sur la consultation relative à cette proposition, veuillez vous référer au document 4 du présent rapport.

Désignations et politiques du Plan officiel

Le site concerné est situé dans le Plan secondaire du Centre-ville Ouest, dans le secteur de la station Corso Italia, et est désigné comme Couloir des rues principales, Îlots polyvalents et Parc dans l'annexe L de ce Plan secondaire. Le couloir des rues principales est destiné à accueillir un large éventail d'utilisations, de façades et d'accès le long de la rue Somerset Ouest. Les politiques spécifiques au site concerné comprennent généralement des socles de moyenne hauteur, un rapport plancher-sol limité jusqu'à la création d'un parc d'un hectare, l'intégration d'un complexe récréatif et d'un parc, l'orientation pour le stationnement se tourne largement sous terre, et la conception des futurs aménagements adjacents à l'accès à l'avenue City Centre. Pour la partie du site désignée comme îlot polyvalent, les orientations stratégiques prévoient le maintien de l'utilisation du site pour le Centre récréatif Plant et que le

réaménagement de ce site préserve la valeur patrimoniale et les attributs de l'immeuble et/ou du site désigné. Les politiques relatives à la désignation des parcs soulignent la nécessité de trouver un équilibre entre la densification proposée dans le cadre du réaménagement et l'intégration d'espaces verts publics actifs et passifs dans le secteur.

La modification proposée au Plan officiel modifie les limites de ces désignations et modifie le texte du Plan secondaire afin de le rendre conforme au plan conceptuel proposé.

Les terrains sont zonés Zone de centres d'utilisations polyvalentes avec un rapport plancher-sol maximal de 1,5 (MC F(1,5)) et Zone d'installations de loisirs communautaires (L1). La modification proposée au Règlement de zonage modifie les limites des zones de centres d'utilisations polyvalentes et de loisirs, et clarifie les limites des lots, conformément au plan conceptuel approuvé par le Conseil.

COMITÉ D'EXAMEN DU DESIGN URBAIN

La propriété est située dans une zone prioritaire en matière de design et la demande de modification du Règlement de zonage était soumise au processus du Comité d'examen du design urbain (CEDU). Le demandeur a présenté sa proposition au CEDU lors d'une réunion d'examen officielle ouverte au public.

La réunion d'examen officiel de la demande de modification du Règlement de zonage a eu lieu le 4 avril 2025.

Les recommandations du Comité issues de l'examen officiel de la demande de modification du Règlement de zonage se trouvent dans le document 6.

Le Comité a contribué avec succès à la mise en œuvre des mesures suivantes :

- L'entrée de l'école, la zone de débarquement des autobus, l'intégration des véhicules, l'accessibilité, la hauteur des socles, la sécurité, la durabilité et l'architecture feront l'objet d'un examen plus approfondi dans le cadre des demandes d'approbation de Plan d'implantation qui suivront.

Le projet proposé ne permettait pas de tenir compte des recommandations du Comité visant à éloigner les autobus scolaires de l'école. Les autobus scolaires ne peuvent pas être placés plus loin de l'école, car la proximité de l'arrêt d'autobus est importante pour la sécurité des enfants d'âge primaire qui parcourent de courtes distances. La zone réservée aux autobus scolaires pourrait offrir à l'avenir la possibilité d'utiliser cet espace

pour des activités scolaires ou des événements organisés dans le parc en dehors des heures de classe et pendant les périodes hors saison.

Justification de la planification

Le Plan officiel contient des orientations stratégiques pour l'aménagement polyvalent et les collectivités écoénergétiques à proximité des transports en commun, ce que le projet proposé permet de réaliser.

Le plan prévoit une forte densité d'aménagement, un parc d'un hectare, des usages polyvalents, un format de hauteur moyenne adjacent à la rue Somerset pour les immeubles de grande hauteur et un accès automobile principalement souterrain, conformément aux politiques spécifiques au site énoncées dans le Plan officiel. Le site se trouve à quelques minutes à pied des stations Bayview et Corso Italia, ce qui le rend idéal pour la construction de logements à forte densité et pour les diverses fonctions non résidentielles proposées, conformément à son statut de zone protégée des grandes stations de transport en commun.

Le plan prévoit des possibilités de transport actif, une centrale énergétique de quartier pour soutenir les objectifs de durabilité, la concentration des immeubles les plus hauts le long du corridor de l'O-Train afin de favoriser l'utilisation des transports en commun par les résidents et la transition vers des zones de faible hauteur, le réaménagement d'un site sous-utilisé et la préservation d'une ressource patrimoniale, le tout conformément à l'intention du Plan secondaire du Centre-ville Ouest.

Le Centre récréatif Plant est un bâtiment patrimonial désigné, mais aucune licence patrimoniale n'est requise pour le moment. Le personnel de la Direction du patrimoine a examiné les modifications demandées et n'a aucune objection à formuler. Un examen supplémentaire du patrimoine sera effectué à une date ultérieure lorsque des modifications seront proposées au Centre récréatif Plant.

La proposition nécessite des modifications au Plan secondaire afin de déplacer l'emplacement du futur parc municipal, compte tenu des exigences relatives à la proximité et à la fonctionnalité des centres récréatifs et culturels, et scolaires proposées. Une modification est nécessaire pour permettre un centre récréatif et culturel de moins de cinq étages; néanmoins, l'intention stratégique de privilégier les constructions de hauteur moyenne sera toujours respectée, compte tenu de la hauteur probable des plafonds de l'installation. L'annexe M du Plan secondaire et le Règlement

de zonage doivent être modifiés afin de délivrer un permis pour une école pouvant compter jusqu'à six étages, une forme urbaine qui offre une certaine souplesse à l'école tout en minimisant les besoins en terrain.

Une certaine souplesse opérationnelle est nécessaire pour permettre la construction future de logements abordables sur la rue Somerset. Une modification est donc demandée afin d'exempter certains bâtiments de l'obligation d'avoir une façade active non résidentielle. L'intention de créer des façades actives peut toujours être poursuivie dans le cadre de futures demandes d'approbation d'un plan d'implantation. Bien que le Plan secondaire interdise toute rue de transit entre les rues Somerset Ouest et Oak, une modification est nécessaire pour permettre une ruelle à accès restreint afin d'assurer le bon fonctionnement de l'école.

Il est proposé de supprimer le rapport plancher-sol maximal prévu dans la zone d'utilisations polyvalentes actuelle, car il avait été inclus afin de refléter une restriction temporaire de la densité sur le site jusqu'à ce que l'espace vert soit assuré, ce qui est en cours de réalisation dans le cadre du présent plan et des processus connexes.

Les modifications demandées au Règlement de zonage comprennent le déplacement des limites des zones d'utilisations polyvalentes et de loisirs afin de refléter le plan conceptuel, la clarification de la façade du site et les interprétations futures. La réduction du retrait minimal de cour avant et de cour latérale favorisera l'harmonie des façades sur rue, conformément au Plan secondaire. La réduction du retrait de la cour latérale intérieure, la suppression de l'exigence d'une zone de chargement pour l'école et la flexibilité quant à l'emplacement du stationnement sont conformes au contexte urbain et assurent une utilisation efficace du terrain.

Le personnel a reçu pour directive de donner suite à cette proposition de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage. Le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario a déterminé que la création de l'école Louise Arbour est une priorité urgente. Il existe des conditions associées au contrat de prêt hypothécaire conclu avec la SCHL pour la construction de 300 logements, dont au moins 150 doivent répondre à des normes d'efficacité énergétique, d'accessibilité et d'abordabilité. Si la modification du plan officiel et du règlement de zonage est refusée, la municipalité risque de ne pas pouvoir respecter des modalités du contrat de prêt hypothécaire.

Déclaration provinciale sur la planification

Le personnel a examiné cette proposition et a déterminé qu'elle est conforme à la Déclaration provinciale sur la planification de 2024.

INCIDENCES SUR LES ZONES RURALES

Ce rapport n'a aucune incidence sur les zones rurales.

CONSULTATION

La publication de l'avis et la consultation publique ont été effectuées conformément à la Politique d'avis et de consultation publique approuvée par le Conseil municipal pour les modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage, y compris l'affichage de plusieurs panneaux sur la propriété et l'envoi postal. La consultation publique sur le plan conceptuel avant la présentation des demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage a été menée par l'équipe de projet en deux phases, de juin à octobre 2023 et de mai à août 2024. Un résumé des commentaires et des réponses est disponible dans le document 4.

COMMENTAIRES DU CONSEILLER MUNICIPAL

Le conseiller est au courant de la demande relative au présent rapport.

COMMENTAIRES DU COMITÉ CONSULTATIF

Vous trouverez cette information dans le document 7.

IMPLICATIONS JURIDIQUES

En tant que demandes de plan officiel et de rezonage initiées par la ville, il n'y a pas de droit d'appel si les amendements proposés ne sont pas adoptés. Avec l'adoption du projet de loi 185, tel qu'amendé, un amendement au plan officiel et/ou au règlement de zonage ne peut faire l'objet d'un appel que par des personnes spécifiques, essentiellement des fournisseurs de services publics et des entités gouvernementales. Si les amendements sont adoptés et dans le cas peu probable où des appels seraient reçus, il est prévu que l'audience puisse être menée dans les limites des ressources humaines.

IMPLICATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES RISQUES

Le rejet de cette demande de modification comporte des risques. Ces risques ont été recensés et expliqués dans le rapport.

IMPLICATIONS FINANCIÈRES

L'approbation des recommandations du rapport n'a aucune incidence financière directe. Si la modification du plan officiel et du règlement de zonage est refusée, la municipalité risque de ne pas pouvoir respecter des modalités du contrat de prêt hypothécaire.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ

Les nouveaux bâtiments devront respecter les critères d'accessibilité énoncés dans le *Code du bâtiment de l'Ontario*.

PRIORITÉS POUR LE MANDAT DU CONSEIL

Ce projet répond aux priorités suivantes du mandat du Conseil :

- Une ville avec des logements abordables qui est plus vivable pour tous
- Une ville qui offre davantage d'options de mobilité fiables, sécuritaires et accessibles
- Une ville qui est verte et résiliente

STADE ACTUEL DU PROCESSUS DE DEMANDE

Le délai légal de 120 jours pour prendre une décision concernant ces demandes en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* expirera le 18 juillet 2025.

DOCUMENTATION À L'APPUI

Document 1 – Carte de localisation/Plan repère de zonage

Document 2 – Détails du zonage recommandé

Document 3 – Détails de la modification recommandée au Plan officiel

Document 4 – Détails de la consultation

Document 5 – Plan conceptuel

Document 6 – Commentaires du Comité d'examen du design urbain

Document 7 – Commentaires du Comité consultatif sur l'accessibilité et du vice-président

DISPOSITION

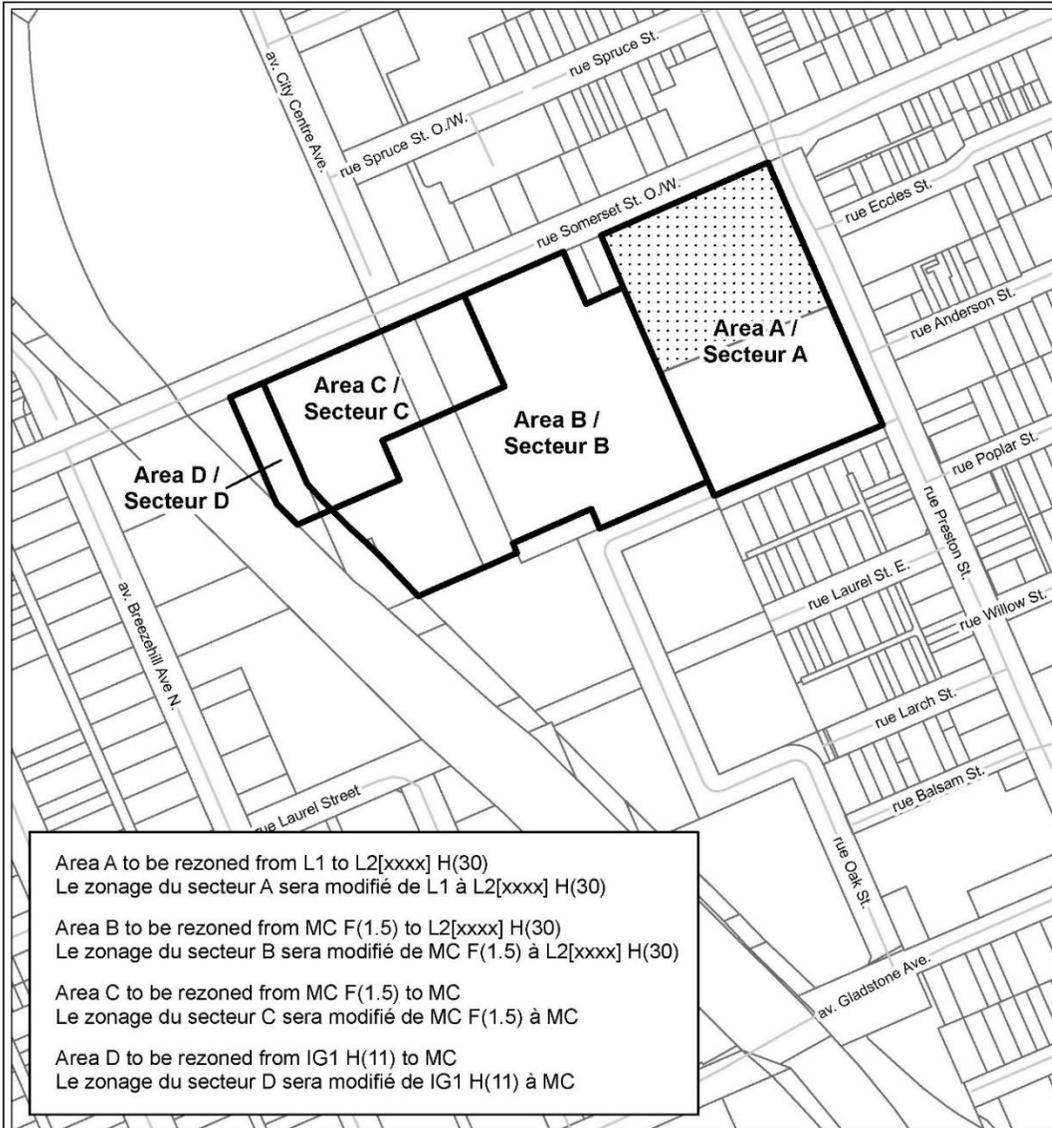
Le Bureau du greffier municipal et les Services au Conseil municipal et aux comités doivent faire connaître la décision du Conseil municipal au propriétaire; au demandeur; à Ottawa Scene Canada Signs, 13-1920, chemin Merivale, Ottawa (Ontario) K2G 1E8; à Krista O'Brien, gestionnaire de programme, Relevés d'imposition et Contrôle, Direction générale des finances et des services organisationnels (code de courrier interne : 26-76)

La Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment préparera un règlement d'application et le transmettra aux Services juridiques.

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

La Direction des opérations de planification des Services de planification se chargera de l'avis prévu dans la loi.

Document 1 – Carte de localisation/Plan repère de zonage



Area A to be rezoned from L1 to L2[xxxx] H(30)
 Le zonage du secteur A sera modifié de L1 à L2[xxxx] H(30)

Area B to be rezoned from MC F(1.5) to L2[xxxx] H(30)
 Le zonage du secteur B sera modifié de MC F(1.5) à L2[xxxx] H(30)

Area C to be rezoned from MC F(1.5) to MC
 Le zonage du secteur C sera modifié de MC F(1.5) à MC

Area D to be rezoned from IG1 H(11) to MC
 Le zonage du secteur D sera modifié de IG1 H(11) à MC

		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-25-0015	25-0478-X	930, 1010, 1030 rue Somerset Street West / ouest	
I:\CO\2025\ZKP\Somerset_930_1010			
<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'ARRENTAGE</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 - 2025 / 05 / 06			

Document 2 – Détails du zonage recommandé

Modification proposée au Règlement de zonage n° 2008-250 de la Ville d'Ottawa pour les 930, 1010 et 1030, rue Somerset Ouest :

1. Modifier le zonage des terrains comme indiqué dans le document 1.
2. Ajouter une nouvelle exception [xxxx], à l'article 239, Exceptions, avec des dispositions similaires aux suivantes :
 - a. Dans la colonne II, veuillez ajouter le texte « L2[xxxx] H(30) »;
 - b. Dans la colonne V, veuillez ajouter :
 - a. Les terrains visés par cette exception doivent être considérés comme un seul lot aux fins du zonage.
 - b. Malgré toute disposition contraire, une ligne de lot jouxtant la rue Somerset Ouest est considérée comme la ligne avant du lot.
 - c. Retrait minimal de la cour avant ou latérale : 0 m
 - d. Retrait minimal de la cour latérale intérieure : 0 m
 - e. Espaces de chargement requis pour une école : 0
 - f. Le stationnement requis ou fourni pour une utilisation dans la zone MC adjacente peut être situé dans la zone L2 [xxxx] H(30).

Document 3 – Détails de la modification recommandée au Plan officiel

Modification XX du Plan officiel

Plan officiel de la

Ville d'Ottawa

INDEX

ÉNONCÉ DES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS

La PARTIE A – PRÉAMBULE présente la modification proprement dite, mais ne fait pas partie de la modification n° XX au Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

La PARTIE B – LA MODIFICATION constitue la modification XX au Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

PARTIE A – PRÉAMBULE

1. Objectif

Modifier le Plan secondaire du Centre-ville Ouest, chapitre 3 : Zone de la station Corso Italia, en révisant certaines politiques et annexes.

2. Emplacement

Les terrains concernés sont situés à l'angle sud-ouest des rues Somerset Ouest et Preston. Les terrains situés au 930, rue Somerset Ouest, sont actuellement occupés par le Centre récréatif Plant et le parc Plouffe, tandis que les terrains situés aux 1010 et 1030, rue Somerset Ouest, sont actuellement vacants.

Le sentier Trillium et la ligne 2 du TLR délimitent le site à l'ouest et la rue Oak au sud. Les caractéristiques environnantes comprennent le Village Gladstone au sud et un mélange d'utilisations résidentielles et commerciales le long des rues Somerset Ouest et Preston, avec quelques utilisations industrielles légères plus au nord du site.

3. Base

Le site en question est situé dans le Plan secondaire du Centre-ville Ouest, dans le secteur de la station Corso Italia, et est désigné comme couloir des rues principales, îlots polyvalents et parc.

La modification proposée au Plan officiel modifie les limites de ces désignations et le texte du Plan secondaire afin de le rendre conforme au plan conceptuel approuvé par le Conseil.

Justification

Le Plan officiel contient des orientations stratégiques pour l'aménagement polyvalent et les collectivités écoénergétiques à proximité des transports en commun, ce que le projet proposé permet de réaliser.

Le plan prévoit une forte densité d'aménagement, un parc de 1,0 hectare, des usages polyvalents, un format de hauteur moyenne adjacent à la rue Somerset pour les immeubles de grande hauteur et un accès automobile principalement souterrain, conformément aux politiques spécifiques au site énoncées dans le Plan officiel. Le site se trouve à quelques minutes à pied des stations Bayview et Corso Italia, ce qui le rend idéal pour la construction de logements à forte densité et pour les diverses fonctions non résidentielles proposées, conformément à son statut de zone protégée des grandes stations de transport en commun.

Le plan prévoit des possibilités de transport actif et une centrale énergétique de quartier pour soutenir les objectifs de durabilité, concentre les bâtiments les plus hauts le long du corridor de l'O-Train afin de favoriser l'utilisation des transports en commun par les résidents et la transition vers des zones de faible hauteur, réaménage un site sous-utilisé et préserve une ressource patrimoniale, le tout conformément à l'intention du Plan secondaire du Centre-ville Ouest.

Le Plan secondaire doit être modifié afin de déplacer l'emplacement du futur parc municipal, compte tenu des exigences relatives à la proximité et à la fonctionnalité des centres récréatifs et culturels, et scolaires proposées. Une modification est nécessaire pour permettre un centre récréatif et culturel de moins de cinq étages,

dans la mesure où l'objectif stratégique du format de hauteur moyenne sera toujours respecté compte tenu de la hauteur probable des plafonds de l'installation. L'annexe M du Plan secondaire et le Règlement de zonage doivent être modifiés afin de délivrer un permis pour une école pouvant compter jusqu'à six étages, une forme urbaine qui offre une certaine souplesse à l'école tout en minimisant les besoins en terrain.

Une certaine souplesse opérationnelle est nécessaire pour les futurs bâtiments de la rue Somerset. Une modification est donc demandée afin d'exempter certains bâtiments de l'obligation d'avoir des façades actives non résidentielles. L'intention de créer des façades actives peut toujours être poursuivie dans le cadre de futures demandes d'approbation d'un plan d'implantation. Bien que le Plan secondaire interdise toute rue de transit entre les rues Somerset Ouest et Oak, une modification est nécessaire pour permettre une ruelle à accès restreint afin d'assurer le bon fonctionnement de l'école.

PARTIE B – LA MODIFICATION

1. Introduction

Toute cette partie du document intitulée Partie B – La modification, qui comprend le texte suivant et les annexes ci-jointes, constitue la modification n° XX au Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

2. Détails

Les modifications suivantes sont apportées au Plan officiel de la Ville d'Ottawa :

1. Le Plan secondaire du Centre-ville Ouest est modifié comme suit :
 - a. Annexe L – Modification des limites des îlots polyvalents, du corridor des rues principales et des secteurs caractéristiques du parc, comme indiqué à l'annexe A.
 - b. Annexe M – Modification des limites du parc et délivrance d'un permis pour une hauteur maximale de six étages pour le site scolaire proposé
 - c. Annexe N – Modification des limites de la désignation du parc

- d. Annexe O – Modification des limites de la parcelle cinq afin d’inclure une partie du 1030, rue Somerset Ouest
2. Le chapitre 3, section 4.1, du Plan secondaire du Centre-ville Ouest est modifié comme suit :
 - a. Ajout de la précision suivante à la dernière phrase de la Politique 18) : « à l’exception des propriétés situées du côté sud de la rue Somerset, entre le corridor de l’O-Train et la rue Preston ».
 - b. Suppression de la référence suivante aux adresses des propriétés entre les politiques 19) et 20) « 1010 et 1040, rue Somerset Ouest... » et remplacement par « 930, 1010 à 1040, rue Somerset Ouest... ».
 - c. Suppression de la politique 23) et remplacement par « Des façades actives commerciales, de détail et/ou autres non résidentielles sont requises pour les aménagements le long de la façade du rez-de-chaussée des bâtiments situés le long de la rue Somerset Ouest, à moins que l’aménagement ne comprenne des logements abordables, comme le précisera une entente de contribution conclue avec la Ville d’Ottawa avant la construction.
 - d. Ajout de ce qui suit après la dernière phrase de la politique 24 : « Nonobstant toute autre exigence du présent Plan secondaire, une façade de hauteur moyenne n’est pas requise pour un centre récréatif et culturel donnant sur la rue Somerset Ouest. »
 3. Le chapitre 3, section 5.2, du Plan secondaire du Centre-ville Ouest est modifié comme suit :
 - a. Ajout de ce qui suit après la dernière phrase de la politique 6) : « Une voie sera permise pour fournir un accès exclusif aux autobus scolaires, aux véhicules d’urgence et aux personnes à mobilité réduite à une école. »
 4. Le chapitre 3, section 5.4, du Plan secondaire du centre-ville Ouest est modifié comme suit :
 - a. Suppression de la politique 1) et remplacement par « Un parc d’au moins 1,0 hectare doit être désigné au 1010, rue Somerset Ouest,

comme indiqué à l'annexe N : Domaine public du secteur de la station Corso Italia. »

- b. Ajout de la nouvelle politique suivante 14) : « Les limites du couloir de transport vert et de services publics indiquées dans les annexes L, M et N sont approximatives et peuvent être ajustées sans modification du présent plan si un projet d'aménagement démontre qu'il favorise les autres politiques de la présente section. »

- 5. Le chapitre 3, section 5.5, du Plan secondaire du Centre-ville Ouest est modifié comme suit :

- a. Suppression de la politique 11) et remplacement par « Les parcs de stationnement en surface sont interdits, sauf s'ils sont accessoires à une installation récréative ou à une école. Dans certains cas limités, le long de rues privées, un stationnement en surface peut être autorisé, à condition qu'il soit uniquement constitué de places parallèles à la chaussée pour le stationnement de longue et de courte durée. Les places de stationnement en surface destinées aux logements situés au rez-de-chaussée doivent être prévues à l'intérieur du bloc et ne peuvent pas donner sur une voie publique.

3. Mise en œuvre et interprétation

La mise en œuvre et l'interprétation de la présente modification doivent être conformes aux politiques du Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

ANNEXE A



Prepared by: Planning, Infrastructure and Economic Development Department,
 Services de la planification, de Géographie Analytique, Technologie et Solutions



Préparé par: l'Infrastructure et du développement économique,
 Analyse géographique, Technologie et Solutions

D01-01-25-0008 2025-0478-A

MWP/2022 CP OPAK/PA_SchedA_Somerset_West_SP_SchedB

Revision:

© Tous droits réservés. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Ville d'Ottawa est formellement interdite.
 All rights reserved. Any reprinting or unauthorized use without permission is expressly prohibited.

Scale - N.T.S. / Echelle N.A.E

SCHEDULE A to AMENDMENT NO.

to the OFFICIAL PLAN for the CITY OF OTTAWA

West Downtown Core Secondary Plan
 Corso Italia Station District /
 Schedule L - Character Areas



LANDS TO BE DESIGNATED "MAIN STREET CORRIDOR"
 TERRAINS À DÉSIGNER « RUES PRINCIPALES »



LANDS REDESIGNATED FROM "MAIN STREET CORRIDOR" TO "PARK"
 TERRAINS DONT LA DÉSIGNATION EST PASSÉE DE « RUES PRINCIPALES » À « PARC »



LANDS REDESIGNATED FROM "PARK" TO "MIXED-USE BLOCK"
 TERRAINS DONT LA DÉSIGNATION EST PASSÉE DE « PARC » À « ÎLOT À USAGE MIXTE »



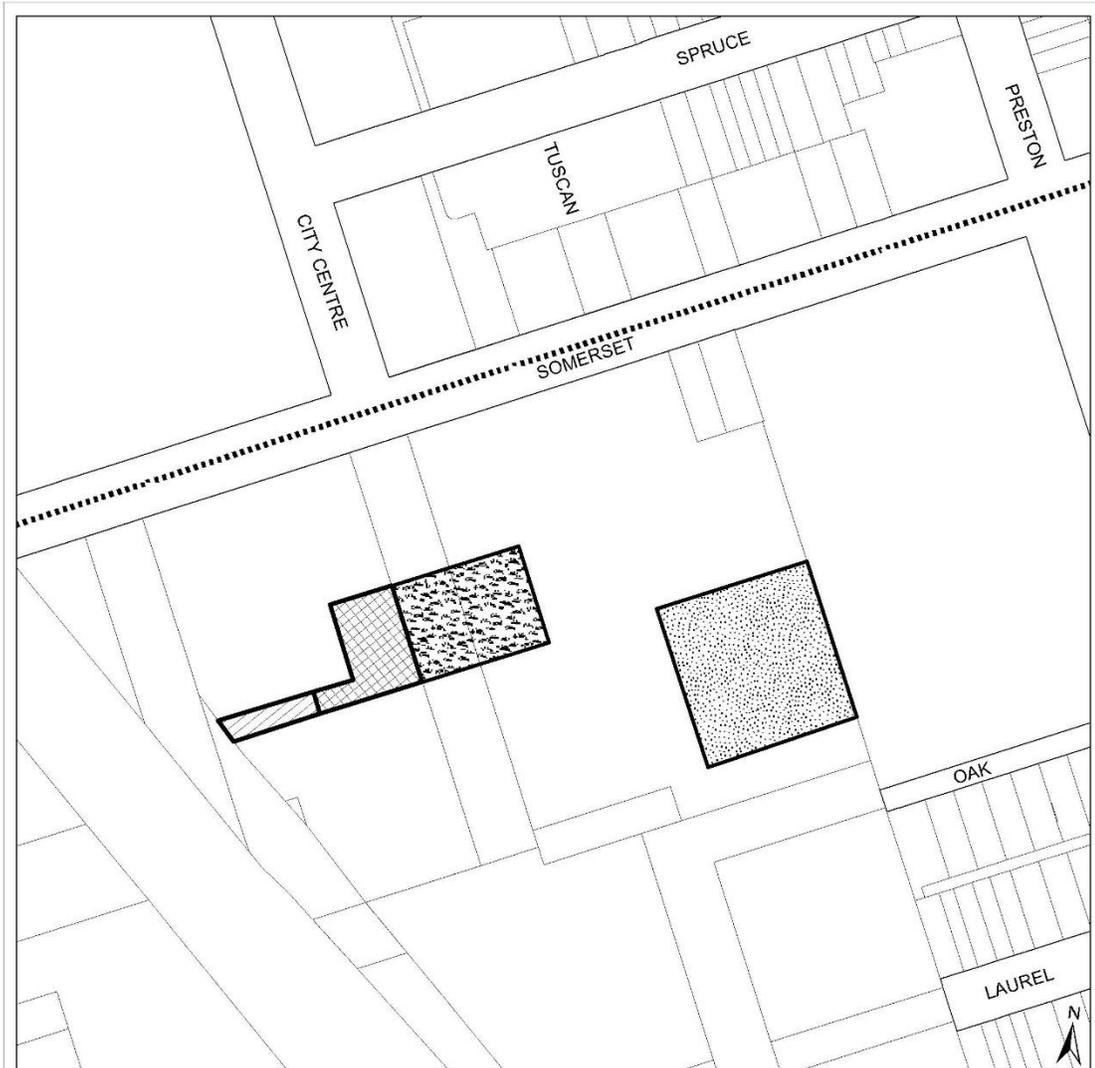
CORSO ITALIA STATION DISTRICT SECONDARY PLAN BOUNDARY/
 LIMITE DU PLAN SECONDAIRE DU SECTEUR STATION CORSO ITALIA

ANNEXE A de L' AMENDEMENT No.

au PLAN OFFICIEL de la VILLE D'OTTAWA

Plan secondaire Centre-ouest
 Secteur de la station Corso Italia /
 Annexe L - Secteurs à caractère pittoresque

ANNEXE B



Prepared by: Planning, Infrastructure and Economic Development Department,
 Services de la planification, de Géographie, d'Analyse, de Technologie et de Solutions



Préparé par: l'Infrastructure et du développement économique,
 Analyse géographique, technologie et solutions

D01-01-25-0008 2025-0478-A

M:\WP\2022\CP\OPAKOFA_SchedB_Somerset_W_Sp_HeightScheduleM

Revision:

© Tous droits réservés. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Ville d'Ottawa est formellement interdite.
 All rights reserved. Any reprinting or unauthorized use without permission is expressly prohibited.

Scale - N.T.S. / Echelle: N.A.E.

SCHEDULE B to AMENDMENT NO.

to the OFFICIAL PLAN for the CITY OF OTTAWA

West Downtown Core Secondary Plan
 Corso Italia Station District /
 Schedule M - Maximum Building Height and Tower Location

ANNEXE B de L' AMENDEMENT No.

au PLAN OFFICIEL de la VILLE D'OTTAWA

Plan secondaire Centre-ouest
 Secteur de la station Corso Italia /
 Annexe M – Hauteur de bâtiment maximale et emplacement des tours

-  LANDS REDESIGNATED FROM "30 STOREYS" TO "PARK" /
TERRAINS DONT LA DÉSIGNATION EST PASSÉE DE << 30 ÉTAGES >> À << PARC >>
-  LANDS REDESIGNATED FROM "25 STOREYS" TO "PARK" /
TERRAINS DONT LA DÉSIGNATION EST PASSÉE DE << 25 ÉTAGES >> À << PARC >>
-  LANDS REDESIGNATED FROM "18 STOREYS" TO "PARK" /
TERRAINS DONT LA DÉSIGNATION EST PASSÉE DE << 18 ÉTAGES >> À << PARC >>
-  LANDS REDESIGNATED FROM "PARK" TO "6 STOREYS" /
TERRAINS DONT LA DÉSIGNATION EST PASSÉE DE << PARC >> À << 6 ÉTAGES >>
-  CORSO ITALIA STATION DISTRICT SECONDARY PLAN BOUNDARY /
LIMITE DU PLAN SECONDAIRE DU SECTEUR STATION CORSO ITALIA

ANNEXE C



Prepared by: Planning, Infrastructure and Economic Development Department,
 Services de la planification, de Géographie, d'Analyse, Technologie et Solutions



Préparé par: l'Infrastructure et du développement économique,
 Analyse géographique, Technologie et Solutions

D01-01-25-0008 2025-0478-A

M:\WP\2022 CP\CPA\CPA_SchedA_Somerset_West_SP_SchedN

Revision:

© Tous droits réservés. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Ville d'Ottawa est formellement interdite.

Scale - N.T.S. / Echelle N.A.E

**SCHEDULE C to
 AMENDMENT NO.**

to the OFFICIAL PLAN
 for the CITY OF OTTAWA

**West Downtown Core Secondary Plan
 Corso Italia Station District /
 Schedule N - Public Realm**

**ANNEXE C de
 L' AMENDEMENT No.**

au PLAN OFFICIEL
 de la VILLE D'OTTAWA

**Plan secondaire Centre-ouest
 Secteur de la station Corso Italia /
 Annexe N - Domaine public**



LANDS TO BE DESIGNATED AS "PARK"
 TERRAINS À DÉSIGNER « PARC »



LANDS TO BE REMOVED FROM "PARK" DESIGNATION /
 TERRAINS À RETIRÉS DE LA DÉSIGNATION « PARC »



CORSO ITALIA STATION DISTRICT SECONDARY PLAN BOUNDARY/
 LIMITE DU PLAN SECONDAIRE DU SECTEUR STATION CORSO ITALIA

ANNEXE D



Prepared by: Planning, Infrastructure and Economic Development Department,
 Services de la planification, de Géospatial Analytics, Technology and Solutions

Préparé par: Infrastructure et du développement économique,
 Analyse géospatiale, technologie et solutions

D01-01-25-0008	2025-0478-A
----------------	-------------

M:\MPL\2022 OP CP\IOP\I_SchedD_Somerset_W_SP_SchedOKKeyProp

Revision:

© Parcel data provided by Teramir Enterprises Inc. and its suppliers.
 All rights reserved. May not be reproduced without permission.
 Parcel data apporté à Teramir Entreprises Inc. et à ses fournisseurs.
 Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation.

Scale - N.T.S. / Echelle N.A.E.

**SCHEDULE D to
 AMENDMENT NO.**
 to the OFFICIAL PLAN
 for the CITY OF OTTAWA

**West Downtown Core Secondary Plan
 Corso Italia Station District /
 Schedule O - Key Properties or Areas Noted
 in Secondary Plan Policy**

**ANNEXE D de
 L' AMENDEMENT No.**
 au PLAN OFFICIEL
 de la VILLE D'OTTAWA

**Plan secondaire Centre-ouest
 Secteur de la station Corso Italia /
 Annexe O - Propriétés importantes ou secteurs
 relevés dans la politique
 relative au plan secondaire**

LANDS TO BE ADDED TO MAINSTREET CORRIDOR AREA #5 - 1010 AND 1040 SOMERSET STREET WEST
 TERRAINS À AJOUTER AU CORRIDOR DE LA RUE PRINCIPALE, SECTEUR N° 5 - 1010 ET 1040, RUE SOMERSET OUEST

CORSO ITALIA STATION DISTRICT SECONDARY PLAN BOUNDARY/
 LIMITE DU PLAN SECONDAIRE DU SECTEUR STATION CORSO ITALIA

Document 4 – Détails de la consultation

Processus d'avis et de consultation

La publication de l'avis et la consultation publique ont été effectuées conformément à la Politique d'avis public et de consultation approuvée par le Conseil municipal pour les modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage.

Avant la soumission de la demande, le projet 1010 Somerset a donné la priorité à la participation communautaire par le biais d'une page Participons Ottawa. La plateforme sert de centre névralgique où les résidents et les intervenants peuvent accéder à des informations sur les projets, donner leur avis et se tenir informés des initiatives en cours. Depuis son lancement, la page Participons Ottawa a reçu 12 300 visites, ainsi que des centaines de commentaires et de rétroactions du public.

Des panneaux ont été installés le long des rues Somerset et Preston, à proximité du Centre récréatif Plant et du 1010, rue Somerset, avec des codes QR renvoyant à la page Participons Ottawa. De plus, des panneaux ont été installés à l'intérieur du Centre récréatif Plant avec des illustrations de l'ébauche du plan conceptuel.

Une réunion virtuelle a été organisée sur Zoom le 26 juin 2024 afin de permettre au public de poser des questions et de donner son avis directement.

L'équipe du projet a également organisé des séances portes ouvertes afin de recueillir les commentaires des utilisateurs du Centre récréatif Plant, dans le but de dialoguer avec les résidents concernés qui, autrement, n'auraient peut-être pas donné leur avis via Participons Ottawa, Zoom ou par courriel.

La consultation publique sur le plan conceptuel avant la présentation des demandes de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage a été menée par l'équipe de projet en deux phases, de juin à octobre 2023 et de mai à août 2024.

Commentaires du public et réponses

1. Commentaire : Préoccupations relatives à l'ombrage causé par les futures tours.

Réponse : Aucune modification n'a été demandée pour augmenter la hauteur des tours dans le cadre de cette demande.

2. Commentaire : Préoccupations concernant l'inclusion d'un parc de stationnement et d'un garage.

Réponse : Un stationnement en surface est nécessaire au bon fonctionnement du Centre récréatif Plant existant et d'un futur centre récréatif et culturel. Il est donc proposé uniquement à titre accessoire aux utilisations autorisées. Lors d'un examen ultérieur, la demande initiale concernant le garage et le terrain de stationnement a été retirée, car le plan ne prévoit pas la construction d'un garage et d'un terrain de stationnement indépendants.

3. Commentaire : Préoccupations concernant la superficie du parc, qui serait inférieure à 1,0 hectare, et le fait qu'il devrait s'étendre de la rue Preston jusqu'au corridor de l'O-train, conformément au Plan secondaire.

Réponse : Le parc, d'une superficie de 1,0 hectare, a été aménagé sur le site de manière à répondre aux besoins d'une école, d'un centre récréatif et culturel et de futurs logements abordables.

4. Commentaire : Préoccupations concernant le terrain situé au sud de l'école qui pourrait être considéré comme un parc.

Réponse : Ce terrain sera conservé par la Ville et utilisé comme espace vert reliant le nouveau terrain plus vaste au parc Plouffe existant.

5. Commentaire : Préoccupations concernant le projet de ruelle entre les rues Somerset Ouest et Oak.

Réponse : La modification proposée comprend un libellé visant à restreindre l'accès à cette voie. Les détails concernant la meilleure façon de restreindre l'accès, que ce soit par des barrières, des bornes ou de la signalisation, seront déterminés dans le cadre du processus futur d'élaboration du plan d'implantation.

6. Commentaire : Préoccupation concernant la mise en place d'une voie réservée aux autobus. Si des autobus sont nécessaires pour l'école, celle-ci ne devrait pas être construite dans ce quartier.

Réponse : Quel que soit le contexte urbain, la zone de fréquentation et les besoins variés des élèves pour l'école proposée ne permettent pas d'exiger que tous les élèves se rendent à l'école à pied ou à vélo. Il est nécessaire de prévoir un service limité d'autobus scolaires, et l'emplacement proposé sur le site présente des avantages par rapport aux aires de stationnement réservées aux autobus scolaires situées à proximité, sur des emprises municipales déjà très encombrées. L'école encouragera autant que possible l'utilisation de moyens de transport actifs pour se rendre sur le site.

7. Commentaire : Préoccupation concernant le libellé proposé pour la modification du Plan secondaire visant à accorder un permis pour une ruelle.

Réponse : Le libellé de la modification recommandée a évolué au cours du processus d'examen par rapport aux dispositions initialement proposées. La recommandation repose sur des discussions internes et sur un équilibre entre les exigences en matière de flexibilité et de certitude.

8. Commentaire : Préoccupation concernant le fonctionnement de la rue Oak en tant que voie à sens unique ou à double sens et les mesures qui seront prises pour modérer la circulation à cet endroit.

Réponse : Un processus est en cours pour améliorer la conception fonctionnelle de la rue Oak. Il tiendra compte de la possibilité d'aménager des trottoirs, d'embellir le paysage, de prendre des mesures de modération de la circulation et de modifier le sens de la circulation.

9. Commentaire : Préoccupation concernant la manière dont les personnes traverseront la rue Oak et la nouvelle ruelle.

Réponse : Le processus visant à améliorer la conception fonctionnelle de la rue Oak Street comprendra un examen des passages piétons menant aux établissements scolaires. Si nécessaire, des mesures provisoires seront prises dans le cadre du processus de réglementation du plan d'implantation afin d'assurer la sécurité des piétons se rendant à l'école.

10. Commentaire : Entretien de la ruelle entre le pont de la rue Somerset et le sentier Trillium.

Réponse : Le sentier sera entretenu dans le cadre d'aménagements futurs, et le Plan secondaire prévoit toujours des obligations à cet égard. Les modifications proposées visent à accorder une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ce sentier, qui pourrait être intégré dans un aménagement futur.

11. Commentaire : Les projets futurs de sentier devraient prévoir des espaces séparés pour les piétons et les cyclistes.

Réponse : Ceci sera pris en considération à mesure que la conception du sentier évoluera.

12. Commentaire : Préoccupation concernant les délais de retour des commentaires.

Réponse : La demande a été examinée conformément aux délais prévus par la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Il est également urgent de construire des écoles compte tenu de la situation actuelle, et il est important de faire avancer rapidement les projets de construction d'un centre récréatif et culturel, d'un parc et de logements abordables.

13. Commentaire : Préoccupation concernant le fait qu'un centre de loisirs ne soit pas de hauteur moyenne.

Réponse : Le centre récréatif et culturel proposé comprendra de hauts plafonds et une présence sur la rue qui répondra à l'intention du Plan secondaire, qui prévoit une construction de hauteur moyenne.

14. Commentaire : Préoccupation relative à la suppression de l'obligation de façade active pour les bâtiments comprenant des logements abordables.

Réponse : Les organismes partenaires qui fournissent des logements abordables ne sont pas toujours en mesure d'accueillir des façades actives non résidentielles, et la Ville doit trouver un équilibre entre les politiques qui l'exigent et la priorité accordée à la fourniture de logements abordables. La modification proposée vise à respecter l'intention de la disposition tout en offrant une certaine souplesse pour la réalisation de logements abordables.

15. Commentaire : Préoccupation concernant la transformation d'un terrain de basketball en stationnement.

Réponse : Toutes les commodités perdues dans le cadre du projet d'aménagement seront intégrées dans le futur centre récréatif et culturel et/ou le parc. Les plans sont en cours de révision afin de conserver éventuellement le terrain de basketball existant tout en permettant l'accès à l'école.

16. Commentaire : Préoccupation concernant le terrain proposé à la vente au conseil scolaire, qui s'est accru depuis décembre.

Réponse : La superficie nécessaire pour le site de l'école a augmenté à la suite de discussions approfondies. Dans cette optique, la superficie du parc a été ajustée afin de respecter l'exigence d'une superficie minimale de 1,0 hectare.

17. Commentaire : Préoccupation concernant l'abattage d'arbres matures le long du parc Plouffe pour la construction d'une route d'accès et d'autres abattages dans le cadre de projets d'aménagement.

Réponse : Des arbres seront abattus et plantés dans le cadre du projet. Des efforts seront déployés pour conserver les arbres distinctifs non envahissants à mesure que les plans évolueront.

18. Commentaire : Préoccupation concernant l'impact du projet sur la valeur de revente des maisons avoisinantes.

Réponse : Les variations de la valeur des propriétés ne font pas partie de l'examen de l'aménagement dans le cadre des modifications apportées au Plan officiel et au Règlement de zonage.

19. Commentaire : Des améliorations devraient être apportées pour les piétons et les cyclistes sur les rues Somerset et Preston.

Réponse : Cela ne relève pas de la portée de l'examen du Plan officiel et de la modification du Règlement de zonage, mais sera examiné lorsque les plans d'implantation seront soumis pour les utilisations futures.

20. Commentaire : Le rapport plancher-sol ne devrait pas être supprimé. Il a un lien direct avec la mise à disposition d'espaces verts.

Réponse : La forme bâtie est suffisamment contrainte par les normes de rendement sans restrictions supplémentaires en matière de rapport plancher-sol. L'emplacement du site se prête à une densification supplémentaire. Le Règlement sur l'affectation de terrains à la création de parcs oblige à prévoir des parcs sans imposer de rapport plancher-sol par le zonage.

21. Commentaire : Préoccupation concernant les détails figurant dans les plans joints aux demandes, tels que les plans d'aménagement paysager et les études de transport.

Réponse : Les plans et les études ne sont pas approuvés dans le cadre de la modification du Plan officiel et du Règlement de zonage. Le projet est susceptible d'évoluer dans le cadre de la prochaine étape de l'examen détaillé de l'école et du futur centre récréatif et culturel.

22. Commentaire : Quand la réglementation du plan d'implantation aura-t-elle lieu?

Réponse : Il semblerait que la demande d'approbation d'un plan d'implantation pour l'école proposée soit soumise prochainement.

23. Commentaire : Les contraintes liées à l'infrastructure et à l'accès aux terrains du parc auront-elles une incidence sur le transfert de 1,0 hectare?

Réponse : Le Plan secondaire contient des directives visant à inclure l'accès des piétons et des cyclistes à travers le parc. Les voies d'accès et les infrastructures existantes sont incluses dans le transfert du parc d'une superficie de 1,0 hectare.

24. Commentaire : Nous sommes favorables à la construction de logements supplémentaires et à l'agrandissement du centre de loisirs.

Réponse : Le personnel est d'accord.

25. Commentaire : Soutien à la poursuite du projet de nouvelle école.

Réponse : Le personnel est d'accord.

Commentaires et réponses des organisations communautaires

Catherine Boucher – Dalhousie Community Association – présidente – Plouffe Park Plant Pool Expansion Coalition (P4X) Commentaires de la coalition

Les résidents actuels des quartiers immédiatement adjacents au projet d'aménagement du 1010, rue Somerset (Hintonburg, Dalhousie) sont conscients que non seulement eux, mais aussi les 14 000 nouveaux résidents qui devraient bientôt emménager dans les projets de densification déjà en cours et ceux qui sont prévus dans les cinq nouveaux immeubles d'habitation prévus sur ce site, seront gravement touchés par les décisions prises aujourd'hui concernant la conception du projet d'aménagement.

Par conséquent, en 2021, quatre associations communautaires ont formé une coalition afin de faire valoir leur point de vue commun, issu de leur expérience de la vie dans le quartier concerné par le nouveau projet d'aménagement, dans le cadre des processus de planification. Un consensus s'est dégagé autour du principe selon lequel, pour la santé future de tous, il était essentiel de préserver autant que possible les espaces verts et les aires de loisirs en plein air. Ce besoin est d'autant plus important que le quartier souffre déjà d'un manque criant d'espaces verts par rapport au reste de la ville. (0,54 hectare pour 1 000 habitants, contre une moyenne de 2,35 hectares pour l'ensemble de la ville). De plus, la Coalition a reconnu l'importance prééminente du site pour les voies de transport actif (piétons et cyclistes) et son rôle central dans la connectivité des communautés existantes à l'est et à l'ouest et des futures communautés au nord et au sud.

À ce jour, P4X a travaillé avec diligence à chaque itération du plan afin d'atténuer l'érosion continue non seulement des espaces verts existants, mais également de la superficie supplémentaire d'espaces verts prévue au chapitre 3 du Plan secondaire du Centre-ville Ouest, secteur de la station Corso Italia. Cette dérive par rapport aux principes fondamentaux de planification inscrits dans les documents d'urbanisme se poursuit dans les modifications apportées au plan d'aménagement et au Règlement de zonage. Par conséquent, P4X ne peut pas les supporter.

STATIONNEMENT EN SURFACE

Il est certain qu'il n'existe aucune justification rationnelle pour augmenter le nombre de places de stationnement en surface en modifiant le zonage actuel afin

de permettre l'utilisation des terrains destinés aux parcs et aux loisirs dans ce but. (Annexe D : Dispositions L2 [XXX] afférentes à la zone proposées, partie 15 : Exceptions). Les places de stationnement supplémentaires sont indiquées comme remplaçant un terrain de basketball et une aire d'entraînement au pickleball, et aucune zone équivalente n'est prévue pour compenser ces pertes dans le nouveau parc.

De plus, ce stationnement est situé en plein cœur de ce qui pourrait devenir un carrefour important de la voie de transport actif reliant les deux parties du parc. Cette zone pourrait établir des liaisons essentielles avec le Centre récréatif Plant et la piscine depuis le sud-ouest, notamment le Village Gladstone et Hintonburg, grâce au pont prévu sur la ligne Trillium du TLR, qui enjamberait la rue Laurel.

Aucun stationnement supplémentaire en surface ne devrait être autorisé lorsque ce terrain est beaucoup plus précieux pour d'autres usages, notamment les transports actifs et la connectivité. Tous les véhicules peuvent être stationnés sous terre, tandis que les piétons et les cyclistes ne peuvent pas être aussi facilement dirigés sous terre. Qu'est-il advenu du projet initial, qui prévoyait que le stationnement souterrain serait accessible comme indiqué actuellement, mais que la sortie se trouverait directement en face de cette entrée, du côté est de la nouvelle installation de loisirs, éliminant ainsi tout trafic routier au sud du viaduc proposé entre les deux centres de loisirs (à l'exception des véhicules d'urgence autour des bâtiments proposés et d'une demi-douzaine d'autobus scolaires deux fois par jour)? Si des barrières mécaniques limitaient l'accès aux autobus scolaires, il serait encore possible de concevoir cet espace de manière sécuritaire comme un espace récréatif polyvalent à surface dure et un lien essentiel pour le transport actif. **AUCUN STATIONNEMENT SUPPLÉMENTAIRE EN SURFACE NE DOIT ÊTRE PERMIS.**

HAUTEURS MINIMALES LE LONG DE LA RUE SOMERSET

Ce qui se passera le long de la rue Somerset sera déterminant pour la santé, la sécurité et le bien-être quotidiens des résidents des six immeubles résidentiels proposés et des piétons à l'est du Quartier chinois et à l'ouest de Hintonburg. Cela aura également une incidence sur la superficie et l'accessibilité des espaces verts au sud des immeubles proposés. Si des immeubles sont construits, ils peuvent offrir la même fonctionnalité en termes de surface au sol sur une empreinte au sol

plus petite. Si ces immeubles sont adjacents à des espaces verts, cela peut permettre d'augmenter la superficie des espaces verts.

Étant donné l'importance cruciale des espaces verts, il n'y a AUCUNE justification pour assouplir la hauteur minimale des immeubles de moyenne à grande hauteur le long de la rue Somerset. Par conséquent, la modification proposée à l'annexe A 4.1. 24) ne peut être appuyée au motif de la création de logements abordables.

Un centre de loisirs ne doit pas nécessairement être exempté de la désignation d'immeuble de hauteur moyenne, car des pièces autres que des gymnases peuvent être construites au-dessus ou même être surmontées de logements. Il n'y a aucune justification pour utiliser un terrain aussi précieux pour construire un immeuble bas et étendu. Si le futur immeuble de moyenne hauteur D était intégré au complexe récréatif proposé, il serait possible de créer un parc donnant sur la rue Somerset. Cet accès direct au parc depuis la rue Somerset améliorerait à la fois l'utilisation et la valeur de la rue et du parc. **LES HAUTEURS MINIMALES ACTUELLES DOIVENT ÊTRE MAINTENUES AFIN D'ASSURER UNE MEILLEURE UTILISATION DES TERRAINS LIMITÉS.**

FAÇADES ACTIVES

Si l'on souhaite transformer la partie de la rue Somerset située entre la rue Preston et la ligne de l'O-Train, qui est actuellement un terrain vague désolé, afin qu'elle devienne un lien dynamique entre les communautés existantes, il est nécessaire qu'elle soit aussi agréable et attrayante que les quartiers commerçants à l'est et à l'ouest. Il est donc essentiel que tous les immeubles situés le long de ce tronçon aient une façade active. L'annexe A 4.1. 23 ne devrait pas autoriser l'exemption de certains types d'immeubles résidentiels. Les centres de loisirs ne doivent pas non plus être exemptés. Par exemple, l'engagement envers la participation autochtone pourrait permettre l'ouverture d'une boutique d'art et d'artisanat donnant sur la rue ou d'un café autochtone dans un tel complexe. **IL NE DOIT Y AVOIR AUCUNE EXCEPTION AUX FAÇADES ACTIVES LE LONG DE LA RUE SOMERSET DANS LE CADRE DES AMÉNAGEMENTS**

CONNECTIVITÉ DU SENTIER POLYVALENT TRILLIUM

La fonctionnalité actuelle du sentier polyvalent Trillium fait partie intégrante de la vie des résidents des environs. Elle permet aux personnes venant de l'est ou de l'ouest de se rendre facilement du nord au sud vers des zones plus éloignées

(université, rivière des Outaouais) et vice versa. Il serait imprudent d'abandonner le tracé actuel avant qu'une solution de rechange viable et acceptable ait été élaborée. L'annexe A 72), qui prévoit l'abandon de la rampe d'accès reliant le sentier polyvalent à la rue Somerset, ne devrait pas être incluse dans les modifications. Toute nouvelle conception ne doit pas affaiblir, mais plutôt renforcer les atouts précieux dont dispose déjà la communauté. LA CONNECTIVITÉ ACTUELLE DU SENTIER POLYVALENT VERS LA RUE SOMERSET NE DOIT PAS ÊTRE ABANDONNÉE TANT QU'UNE SOLUTION DE RECHANGE EFFICACE N'AURA PAS ÉTÉ CONÇUE.

SUPERFICIE TOTALE DU NOUVEAU PARC

À chaque révision des plans du projet d'aménagement du 1010, rue Somerset, la superficie totale des espaces verts et des espaces de loisirs actifs dans le projet d'aménagement de la rue Somerset Ouest, qui compte désormais les 930, 1010 et 1030 de la rue Somerset Ouest diminue. La création de la voie de débarquement des autobus a réduit la taille du parc Plouffe et a nécessité l'abandon sans compensation des terrains de basketball, de pickleball et de volley-ball.

La superficie à vendre au conseil scolaire a augmenté de 8 % depuis que le conseil municipal a approuvé le plan d'aménagement conceptuel en décembre 2024. Il n'est toujours pas clair où sera implantée la centrale de chauffage urbain sans réduire davantage les espaces verts existants ou potentiels. Les tours résidentielles et le centre de loisirs proposés occupent actuellement une superficie trop importante pour permettre au site d'offrir l'espace vert convenu. À mesure que le processus se poursuit, il est nécessaire de déployer des efforts concertés pour trouver des moyens d'augmenter, et non de réduire, les espaces verts proposés. Une tour doit être supprimée, superposée sur le centre de loisirs ou certaines fonctions du centre de loisirs doivent être superposées. La tour C est peut-être une tour de trop. D'autres villes ont déjà mis en place des solutions viables pour remplacer le transport scolaire par autobus jusqu'à la porte de l'école, et il convient d'étudier ces solutions ici. L'empreinte des immeubles doit diminuer et non augmenter à chaque nouvelle version des plans. LA PERTE CONSTANTE DE NOUVEAUX ESPACES VERTS AU COURS DE LA PLANIFICATION ET DE LA MISE EN ŒUVRE DE CE PROJET DOIT ÊTRE INVERSE SI L'ON VEUT QUE CET ESPACE PUISSE RÉALISER SON POTENTIEL EN TANT QUE NOUVELLE

COMMUNAUTÉ DYNAMIQUE ESSENTIELLE POUR RELIER LES COMMUNAUTÉS EXISTANTES À L'EST ET À L'OUEST AUX NOUVELLES COMMUNAUTÉS AU NORD ET AU SUD.

Ce qui aurait dû être une collaboration passionnante entre une coalition de communautés investies et des experts municipaux pour construire un nouveau quartier magnifique et dynamique reliant deux communautés riches en histoire semble se transformer en une lutte acharnée pour chaque parcelle (ou pouce de verdure) disponible. Il est certain que travailler ensemble vers des objectifs communs ne peut que renforcer la qualité du résultat final.

M. Ed McKenna – Dalhousie Community Association – président du Comité sur la mobilité

Je vous écris pour souligner quelques points préoccupants soulevés par l'étude d'impact sur les transports réalisée par la Ville à l'appui de sa demande de modification du PO et du RZ aux 930, 1010 et 1030, rue Somerset Ouest.

1. Conception des rues limitrophes

Les mesures recommandées dans l'EIT (p. 43) pour améliorer le niveau de service pour les piétons et les cyclistes sur les rues Somerset Ouest et Preston devraient être mises en œuvre dans le cadre des premières phases de l'aménagement du site, qui comprend l'école primaire francophone.

L'EIT souligne que les rues limitrophes ne respectent pas les objectifs en matière de niveau de service piétons et vélos. Il s'agit d'une question de sécurité et de sûreté pour les centaines d'enfants qui fréquenteront l'école et les milliers de personnes de tous âges qui utiliseront éventuellement le site.

L'EIT propose des mesures qui pourraient être envisagées, notamment l'élargissement des trottoirs, l'amélioration des zones tampons et la réduction des limitations de vitesse. Si la demande de la Ville est acceptée, le projet devra inclure ces mesures et d'autres mesures similaires afin de veiller à ce que les rues limitrophes respectent les objectifs en matière de niveau de service piétons et vélos d'ici l'ouverture de l'école primaire.

2. Points d'accès pour véhicules - rue Oak

La demande de la Ville permettra d'approuver un plan conceptuel qui comprend un nouveau tracé routier en direction sud traversant le site, notamment le côté ouest

du parc Plouffe jusqu'à la rue Oak. L'EIT considère ce tracé comme l'un des trois points d'accès au site, qui serviront de points d'entrée et de sortie généraux pour les véhicules de la future école. (p. 40)

Le point d'accès de la rue Oak, tel que proposé dans le plan conceptuel, nécessite une modification du Plan secondaire du Centre-ville Ouest, qui interdit expressément toute rue traversante entre les rues Somerset Ouest et Oak.

Le libellé proposé par la Ville pour modifier le Plan secondaire (Justification de l'aménagement, p. 21) est vague et ambigu dans sa forme actuelle. Il conviendrait de le modifier comme suit : Une voie sera permise pour l'accès exclusif des autobus scolaires quittant le site.

L'accès pour les personnes à mobilité réduite est assuré par les points d'accès de la rue Somerset Ouest.

3. Liaisons de transport actif

L'EIT recense sept (7) liaisons de transport actif vers le réseau de transport actif périphérique. La première se trouve sur le sentier Trillium, à l'ouest du site (p. 41).

La Dalhousie Community Association a déclaré dans ses commentaires sur la modification proposée que le réseau de transport actuel reliant les limites ouest et nord-ouest du site doit être préservé. Au contraire, dans le plan conceptuel, et très clairement dans le plan de nivellement, la rampe pour piétons et cyclistes n'est pas incluse dans le site de l'aménagement résidentiel proposé pour cette zone.

De plus, la Ville propose de modifier le Plan secondaire afin d'y inclure une nouvelle politique lui permettant d'« ajuster » les limites du couloir de transport vert et de services publics qui protège la voie réservée aux piétons et aux cyclistes, y compris la rampe d'accès au côté sud de la rue Somerset Ouest. (Justification de la planification, p. 21) Cette modification est illustrée dans l'annexe N - Domaine public, où la zone est indiquée comme « supprimée » du couloir. Cette modification ne devrait pas être apportée au Plan secondaire, et l'intégrité physique du couloir devrait être préservée.

Il convient également de noter que cette modification compromet le développement d'infrastructures cyclables indispensables sur la rue Somerset Ouest. (EIT, p. 43, Justification de la planification, p. 56)

David Seaborn – Dalhousie Community Association – président du Comité de planification et de développement

Les commentaires sont classés conformément aux annexes « A » et « D » de la Justification de la planification.

Objet : Annexe A Modifications proposées au Plan secondaire du Centre-ville Ouest, chapitre 3, Zone de la station Corso Italia

4.1 Zones caractéristiques et leur forme bâtie

Ajout au point 24) : « Une installation de loisirs ou une école publique donnant sur la rue Somerset Ouest n'est pas tenue d'avoir une façade de hauteur moyenne ». Il s'agit d'un gaspillage flagrant et inacceptable de terres et de ressources publiques. Aucune justification de planification n'est fournie pour ce sous-développement.

En effet, le PO (4.4.3) exige de la Ville de « [p]révoir de nouveaux parcs dans le [...] cœur du centre ville » et, en outre, (c) de « priorise[r] l'acquisition de [...] parcs ». À l'heure actuelle, le centre-ville ne compte que 0,54 hectare de parc pour 1 000 habitants (moyenne de la ville = 2,53) et la population du quartier Corso Italia devrait augmenter de 14 000 personnes. Par conséquent, tous les moyens possibles pour augmenter la superficie des parcs doivent être envisagés. Un immeuble de trois étages constitue un gaspillage de terres urbaines déjà rares.

Nouveau 23 :) « Un immeuble résidentiel dans lequel au moins 80 % des logements sont considérés comme abordables est exempté de l'exigence relative à la façade active non résidentielle. » Cela aura pour conséquence que moins de la moitié de la rue entre Preston et l'O-train aura une façade active. Pourquoi la Ville ne respecterait-elle pas ses propres règles et objectifs? Aucune justification de planification n'est présentée pour justifier un tel changement.

5.2 Nouvelles rues et réseau de transport actif (de Somerset à la rue Oak)

Ajout au point 6) : « Exclusivement » est le mot essentiel ici.

Des mesures de modération de la circulation agressives seront essentielles pour minimiser l'infiltration du trafic et optimiser la sécurité des utilisateurs du parc. De plus, lors de plusieurs réunions publiques, le personnel municipal a promis l'installation de barrières afin de fermer la voie, sauf lorsque les autobus scolaires doivent passer.

Couloir de transport vert et de services publics : Limite ouest

Nouveau point 72) : Cette proposition est prématurée. Elle ne devrait pas être incluse pour le moment. Si et quand il y aura une « solution conceptuelle innovante qui utilise efficacement le terrain tout en améliorant le sentier polyvalent Trillium », examinons d'abord de quoi il s'agit, puis apportons les modifications appropriées. C'est un achat à l'aveuglette.

Objet : Annexe D : Dispositions L2 [XXX] afférentes à la zone proposées, partie 15 : Exceptions

Utilisations supplémentaires du terrain permises : Supprimer « terrain de stationnement »

Ceci va à l'encontre de l'article 5.1, point 13, du Plan secondaire, qui stipule « Interdiction de stationnement en surface ».

À cette fin, l'Énoncé de vision du Plan secondaire consiste à « développer et promouvoir le transport actif » et à « soutenir l'utilisation des transports en commun et du transport actif ». Deux stations de TLR se trouvent également à moins de 600 mètres du site.

Sur cette base, il n'existe aucune justification pour la planification d'un quelconque stationnement en surface.

Il est également indiqué à la page 46 que « le stationnement en surface existant adjacent à la rue Plant (sic) sera maintenu dans sa configuration actuelle ». À l'heure actuelle, il y a exactement 42 places de stationnement sur le site, à proximité du Centre récréatif Plant, dont quatre places réservées aux personnes handicapées. L'objectif approprié pour améliorer le domaine public est de RÉDUIRE le nombre de places de stationnement en surface.

Veuillez également noter qu'aucune place de stationnement ne doit encombrer la zone située entre l'aire de jeux existante au sud du CRP et la woonerf de « service » qui passe entre le Centre récréatif et l'école, car il s'agit du principal chemin emprunté par les parents et les enfants pour relier le nouveau parc et l'aire de jeux.

RPS manquant dans la zone MC

Il est avancé dans la section « Justification de la planification » (p. 24) que la limite maximale actuelle du RPS peut être supprimée, car le projet prévoit l'aménagement de l'espace vert requis. Toutefois, le RPS devrait être ajusté, et non supprimé. Il s'agit d'un ratio, car il existe une relation directe positive entre le RPS et les espaces verts. Par conséquent, l'ampleur du développement qui en résulte ne devrait pas être illimitée. La surface brute totale et le nombre d'unités (p. 16) doivent être indiqués dans le zonage, ou bien le RPS qu'ils représentent doit être prescrit.

AUTRES QUESTIONS

ZONE DU NOUVEAU PARC :

La superficie réservée à l'école ne cesse de s'agrandir. Le Comité de l'urbanisme n'a approuvé que 2 952 m² le 3 décembre 2024. Il est désormais 8 % plus grand, avec une superficie de 3 183 m².

Nous ne considérons pas qu'il soit légitime de qualifier de « parc » la « pelouse » située à l'avant-sud de l'école, avec sa grande place d'entrée et ses chemins qui mènent vraisemblablement à la cour clôturée de l'école.

La zone d'appartements MC devra être réduite afin de conserver la superficie totale de 1,0 hectare de parc qui doit être prévue.

RETRAIT DE L'ÉCOLE DE LA RUE OAK

La pelouse proposée au sud de l'école, qui sera conservée par la Ville, permettra d'assurer un retrait approprié entre l'école de six étages et les immeubles résidentiels de faible hauteur situés au sud des parties existante et nouvelle de la rue Oak.

ABRI D'ENTREPOSAGE :

Le plan d'aménagement paysager (mais pas le plan conceptuel) prévoit un abri d'entreposage qui bloque le passage piétonnier entre l'aire de jeux et la woonerf de « service ». Il est nécessaire de trouver un autre emplacement.

ÉTUDE SUR LE TRANSPORT

L'article 1.1.1 (p. 1) indique un total prévu de 300 nouvelles unités, alors que 608 sont effectivement prévues. Ensuite, à la page 42, seules 430 unités sont mentionnées. Ce rapport repose-t-il sur des informations erronées?

Nous n'avons trouvé aucune référence concernant l'effet de la modération de la circulation sur l'actuelle rue Oak. Le Plan secondaire exige des mesures de modération de la circulation.

Connectivité pour le transport actif

La rampe existante qui descendait du sommet de la rue Somerset jusqu'au sentier polyvalent Trillium a disparu. La préservation d'une liaison cyclable et sans obstacle doit être inscrite dans les modifications proposées. Cette connexion doit être ajoutée à la liste au point 3.1.2.3 (p. 41). Il s'agit d'une liaison essentielle vers/depuis la rue Somerset, en particulier vers/depuis l'ouest, non seulement pour les cyclistes, mais également pour les piétons, les fauteuils roulants et les poussettes.

3.2 Stationnement (p. 42)

'Aucun stationnement n'est « requis » pour l'école'. Si l'école souhaite disposer d'un stationnement, celui-ci doit être souterrain afin de respecter l'interdiction de stationnement en surface prévue dans le Plan secondaire.

Vélos

Dans un environnement urbain aussi densément peuplé, le ratio de stationnement pour vélos pour les résidents devrait être de 1:1, et non de 0,5. Sept places seulement pour la nouvelle installation de loisirs, c'est ridiculement insuffisant.

ARBRES

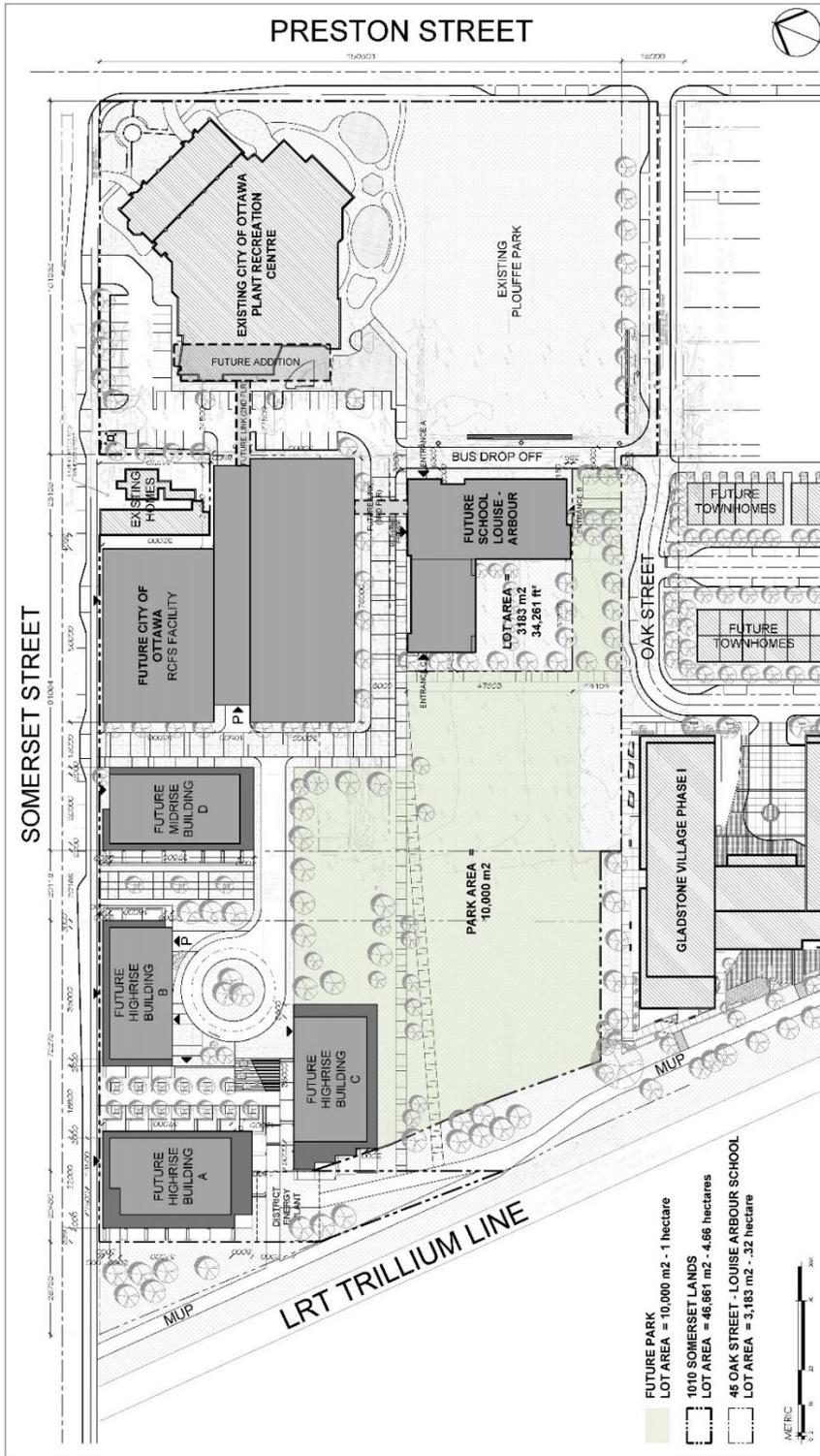
Nous sommes heureux de constater que le long de la rue Oak, la plupart des arbres existants (« G4 », « G3 ») situés juste à l'intérieur de la clôture du parc seront conservés. Nous ne comprenons pas pourquoi « G5 » n'est affiché qu'à moitié conservé.

L'orme américain centenaire (arbre n° 77) situé à l'angle nord-ouest du terrain du CRP doit être protégé de manière rigoureuse bien avant le début des travaux de construction.

La Dalhousie Community Association souhaitait savoir quand la réglementation du plan d'implantation aurait lieu. Y a-t-il un calendrier ou une idée de la date à laquelle cela pourrait se produire?

Réponse aux commentaires de l'association communautaire : Les commentaires de l'association communautaire recourent ceux fournis par le public. Par conséquent, tous les commentaires ont été résumés et traités ci-dessus.

Document 5 – Plan conceptuel



- FUTURE PARK
LOT AREA = 10,000 m² - 1 hectare
- 1010 SOMERSET LANDS
LOT AREA = 46,861 m² - 4.66 hectares
- 45 OAK STREET - LOUISE ARBOUR SCHOOL
LOT AREA = 3,183 m² - 32 hectare



1010 SOMERSET ST.
OTTAWA, ON

HOBIN

SITE PLAN
SCALE 1 : 1000
FEBRUARY 28th 2015

Document 6 – Commentaires du Comité d'examen du design urbain

Principales recommandations

- Le Comité soutient cette belle proposition et exprime sa profonde reconnaissance pour le concept d'un tissu public qui unit le village.
- Le Comité reconnaît la complexité du site et apprécie la manière dont l'équipe a su tirer parti de ces complexités, en particulier le nivellement, pour créer une relation dynamique entre le projet et la rue Somerset, tant au niveau du sol que souterrain.
- Le Comité souligne la valeur de la proposition, qui vise délibérément à relier les quartiers et à améliorer l'intégration avec le réseau routier environnant.
- Le Comité appuie le modèle d'école urbaine et l'intégration des terrains de jeux, le qualifiant de précédent non seulement à Ottawa, mais aussi à l'échelle canadienne.
- Le Comité a exprimé des préoccupations concernant l'entrée de l'école, la zone de débarquement des autobus et l'intégration des véhicules, et a encouragé l'équipe de conception à continuer d'explorer des solutions.
- Il a été suggéré d'envisager de placer les autobus scolaires plus loin de l'école afin de permettre aux élèves de faire une courte marche, en référence aux habitudes traditionnelles d'arrivée à l'école, ce qui pourrait faciliter la routine matinale et améliorer l'espace public.
- Le Comité encourage la poursuite de l'étude de l'accessibilité, en particulier dans le quartier résidentiel, compte tenu des dénivelés sur le site.
- Le Comité exprime des préoccupations concernant l'application d'un socle à deux étages sur toute la façade sur la rue Somerset et recommande une étude supplémentaire de la hauteur du socle.
- Le Comité recommande d'évaluer les endroits où les socles pourraient être surélevés et les espaces comblés afin de renforcer le bord de la rue Somerset.
- Le Comité apprécie la diversité des approches adoptées pour aménager les terrasses le long des zones résidentielles.
- Le Comité recommande de simplifier la matérialité dans l'ensemble du projet afin de favoriser la cohésion et la clarté de la conception.

Conception du site et domaine public

- Le Comité soutient le concept de porosité, mais craint que celle-ci ne ressemble trop à une tour dans le projet de parc lorsqu'on le regarde depuis la rue Somerset. Comprendre l'importance de la manière dont les espaces ouverts seront utilisés et animés au fil du temps.
- Le Comité recommande un examen plus approfondi de la transition au pont Somerset, en soulignant son importance en tant qu'interface urbaine ou point d'entrée et en préconisant des solutions conceptuelles uniques.
- Le Comité souligne l'importance de disposer de liaisons piétonnes bien conçues et d'espaces extérieurs encadrés par des immeubles, en particulier entre le Centre récréatif, la future école et les parcs.
- Le Comité recommande d'améliorer le caractère des rues, en particulier la rue A, afin de favoriser la cohérence du réseau piétonnier et public.
- Le Comité s'inquiète du fait que l'école soit entourée de routes sur trois côtés et recommande d'envisager des options de phasage futur qui améliorent la connectivité de l'école et réduisent la proximité des véhicules pour la sécurité des enfants.
- Le Comité préconise une approche réfléchie des conditions aux abords du site et souligne la nécessité d'assurer des liaisons sûres et fluides entre l'école, les rues adjacentes et le parc.
- Le Comité suggère d'étudier les possibilités de créer des bordures animées, dynamiques et plus solides, en particulier aux endroits qui connaissent une forte circulation piétonne pendant les événements ou aux heures de pointe scolaires.

Durabilité

- Le Comité souligne que, dans ce contexte, la durabilité va au-delà de l'énergie et des matériaux pour inclure la gestion des eaux pluviales, le nivellement et l'intégration paysagère.
- Le Comité recommande d'utiliser les eaux pluviales comme un atout visuel et intégré à la conception, éventuellement comme élément caractéristique ou organisateur de l'espace public.

- Le Comité encourage la mise en place d'un cadre global de durabilité qui inclut la biodiversité, l'aménagement autochtone et les considérations relatives au microclimat, dès les premières étapes du plan directeur.
- Le Comité souligne que ces stratégies durables doivent être intégrées dès maintenant dans l'infrastructure et l'aménagement paysager du site, afin d'éclairer et de guider les futurs partenaires et les phases ultérieures du développement.

Forme bâtie et architecture

- Le Comité apprécie la typologie urbaine de l'école et son potentiel pour offrir un établissement scolaire compact et à plusieurs niveaux, mais recommande d'affiner l'expression architecturale de l'école afin de refléter plus clairement son identité.
- Le Comité recommande de reconsidérer le langage architectural neutre de l'école et propose une palette plus ludique et colorée qui la distinguerait des tours résidentielles adjacentes.
- Le Comité recommande de revoir la volumétrie du projet, en particulier l'espacement entre les tours, et d'étudier d'autres solutions, telles que l'extension des socles afin de réduire au minimum les ouvertures entre les tours le long de la rue Somerset.
- Le Comité recommande de tirer parti des immeubles de base et des socles pour rehausser la présence architecturale et favoriser les utilisations fonctionnelles telles que l'intégration de passages souterrains et de connexions avec des tunnels.
- Le Comité souligne la nécessité de veiller à ce que l'interface entre les immeubles et le niveau du sol contribue à créer un espace public sûr, bien éclairé et accueillant, en particulier en ce qui concerne le passage souterrain proposé.
- Le Comité recommande d'utiliser l'articulation et la matérialité pour renforcer l'identité et éviter la monotonie d'une palette trop neutre, en particulier pour les éléments civiques clés, comme l'école.

Document 7 – Commentaires du Conseil consultatif sur l'accessibilité et du vice-président

Comité consultatif sur l'accessibilité

Un fait important à prendre en considération :

Cet important projet d'aménagement se situe dans le cœur du centre-ville. Compte tenu de la situation géographique unique et des divers éléments qui composent le projet d'initiative progressive visant à créer un centre communautaire combinant des installations récréatives et culturelles agrandies, une école primaire avec garderie intégrée et un parc supplémentaire, le projet a une incidence directe sur le Centre récréatif Plant existant. Il serait donc judicieux d'envisager d'améliorer l'accès à la piscine communautaire pour les personnes handicapées et les personnes âgées à mobilité réduite. À l'heure actuelle, l'accès à cette installation centrale est fortement limité en raison du nombre insuffisant de places de stationnement accessibles. Le Centre récréatif Plant dispose d'une piscine exceptionnelle équipée d'un siège élévateur pour les personnes handicapées. Cependant, il n'est pas utilisé comme il le devrait en raison du nombre très limité de places de stationnement accessibles. Il n'y a actuellement que quatre (4) places de stationnement accessibles, ce qui ne suffit pas à répondre à la demande.

Bien que l'espace où se trouvent actuellement les places de stationnement accessibles soit limité, il serait utile d'étudier la possibilité d'augmenter le nombre de places de stationnement accessibles afin d'améliorer les possibilités pour les personnes handicapées et les personnes âgées à mobilité réduite d'utiliser cette piscine centrale et bien équipée pour la natation et l'hydrothérapie afin d'améliorer leur qualité de vie. La natation et l'aquathérapie contribuent à renforcer les muscles qui jouent un rôle direct dans l'amélioration de l'équilibre et de la stabilité.

Autres considérations relatives au stationnement

- L'urbaniste doit indiquer le nombre total de places de stationnement accessibles et leur emplacement. De même, l'urbaniste doit fournir une copie des plans des installations de stationnement.

Cela étant dit, la question du nombre total de places de stationnement dans ce projet tend à prêter à confusion. Selon le résumé de la proposition de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage, « le plan prévoit en outre la construction d'un rajout au Centre récréatif Plant, l'aménagement d'un parc de stationnement de

60 places au maximum et d'un garage de stationnement souterrain de quatre niveaux d'une capacité d'environ 150 véhicules ».

Dans le document intitulé « Référence : 930 et 1010, rue Somerset Ouest, rapport du Comité d'examen du design urbain », à la section « Statistiques du projet » (page 48/52), on peut lire ce qui suit :

STATIONNEMENT PUBLIC (350 pieds carrés/espace)

NIVEAU P1 = 185

NIVEAU P2 = 185

NIVEAU P3 = 185

NIVEAU P4 = 185

Total = 740 places de stationnement. Cependant,

Stationnement public en surface = 70 places

Toutefois, il n'y a pas d'indication claire quant au nombre de places de stationnement accessibles offertes et à leur catégorie : A ou B.

Stationnement souterrain résidentiel

NIVEAU P1 = 202

NIVEAU P2 = 202

Total = 404 places de stationnement

Aucune référence ni indication concernant les places de stationnement accessibles.

Cependant, à la page 49/52, quatre (4) places de stationnement accessibles au rez-de-chaussée sont identifiées par l'icône correspondante.

À la page 49/52, il est indiqué « GARAGE

DE STATIONNEMENT 165 PLACES/ÉTAGE ». Étant donné qu'il n'était pas possible d'accéder au plan des différentes installations de stationnement, il n'a pas été possible de localiser les places de stationnement accessibles, si elles existent. La question du stationnement accessible est essentielle, car de nombreuses personnes

handicapées utilisent leur propre moyen de transport, le service ParaTranspo n'offrant malheureusement pas un service fiable.

Dans le résumé actualisé de la demande relative au projet, en ce qui concerne le stationnement, on peut lire : « le plan prévoit en outre la construction d'un rajout au Centre récréatif Plant, l'aménagement d'un parc de stationnement de 60 places au maximum et d'un garage de stationnement souterrain de quatre niveaux d'une capacité d'environ 150 véhicules ». Cependant, des informations importantes concernant les places de stationnement accessibles ne sont pas incluses et, en l'absence de plan, il est plus difficile de déterminer le nombre et l'emplacement des places de stationnement accessibles.

Une demande supplémentaire concerne la fourniture d'informations sur le nombre total d'unités résidentielles que ce projet prévoit de construire. Bien qu'une note précise que « sur les 608 logements proposés, 150, soit 25 % des logements proposés seront considérés comme des logements abordables », Toutefois, afin que le réviseur puisse confirmer le nombre et indiquer si des unités accessibles seront fournies, veuillez indiquer le nombre.

Veuillez fournir des informations sur les caractéristiques d'accessibilité des parcs publics. Si tel est le cas, quelles sont les fonctionnalités accessibles incluses? Veuillez fournir des dessins.

Remarques finales

Compte tenu de l'importance de ce projet pour la Ville d'Ottawa, il convient de prêter une attention particulière aux détails relatifs aux caractéristiques d'accessibilité dans la demande de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage afin de permettre un aménagement polyvalent des 930, 1010 et 1030, rue Somerset Ouest.

Sans préjudice, le membre du Comité consultatif sur l'accessibilité (CCA) chargé d'examiner ce dossier suppose que celui-ci a probablement été examiné sous tous ses aspects et au regard de toutes les exigences importantes en matière d'accessibilité lorsque les plans de ce projet ont été soumis pour examen par le CCA lors du processus initial, le cas échéant. Toutefois, cette hypothèse ne saurait compromettre la pertinence et la responsabilité de veiller à ce que ce développement tienne compte de l'importance de la conformité et inclue toutes les caractéristiques d'accessibilité susceptibles de contribuer à améliorer la qualité de vie des personnes handicapées et des personnes âgées.

Comité consultatif sur l'accessibilité – vice-président

Nous vous remercions d'avoir transmis ce document à notre Comité pour examen et commentaires. Mes commentaires visent à apporter une plus grande clarté. Le plan d'implantation mentionne que les magasins et les immeubles seront accessibles, mais ne précise pas comment cette accessibilité sera assurée. Il est peut-être trop tôt dans la phase de planification pour aborder ces détails. Nous aurions besoin de connaître les éléments suivants :

- Disponibilité de places de stationnement accessibles
- Largeur appropriée des portes pour les dispositifs d'assistance
- Portes automatiques
- Bordures abaissées pour les personnes utilisant des dispositifs d'aide à la mobilité aux endroits clés
- Alarmes et ascenseurs dans les immeubles disposant d'options accessibles aux personnes atteintes de troubles de l'ouïe et à vision partielle.

Il est possible que cela ne figure pas dans les nombreux documents joints à leur proposition. Si vous pouviez nous indiquer les éléments spécifiques relatifs à l'accessibilité, au cas où je les aurais manqués, nous vous en serions très reconnaissants. Si les détails mentionnés ci-dessus sont prématurés, veuillez nous l'indiquer.