

**Rapport au :
Report to:**

**Comité de l'urbanisme
Planning Committee
28 novembre 2017/ 28 November 2017**

**et au Conseil / and Council
13 décembre 2017 / December 13, 2017**

**Soumis le 13 novembre 2017
Soumis le 13 novembre 2017**

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

**Personne ressource / Contact Person :
Allison Hamlin, Urbaniste II / Planner II, Examen des projets d'aménagement –
Centre / Development Review Central
(613) 580-2424, 25477, Allison.Hamlin@ottawa.ca**

**Quartier: CAPITAL (17) / CAPITALE
(17)**

**Numéro de dossier : ACS2017-PIE-PS-
0134**

OBJET : Modification au Règlement de zonage – 1040, rue Bank

SUBJECT: Zoning By-Law Amendment – 1040 Bank Street

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

- 1. Que le Comité d'urbanisme recommande au Conseil d'approuver une modification au *Règlement de zonage 2008-250* pour permettre la réalisation**

d'un aménagement polyvalent au 1040, rue Bank, comme décrit en détail dans les documents 2 et 3.

2. Que le Comité de l'urbanisme donne son approbation à ce que la section du présent rapport consacrée aux détails de la consultation soit incluse en tant que « brève explication » dans le résumé des observations écrites et orales du public, qui sera rédigé par le Bureau du greffier municipal et de l'avocat général et soumis au Conseil dans le rapport intitulé « Résumé des observations orales et écrites du public sur les questions assujetties aux "exigences d'explication" aux termes du projet de loi 73 », à la réunion du Conseil municipal prévue le 13 décembre 2017, à la condition que les observations aient été reçues entre le moment de la publication du présent rapport et le moment de la décision du Conseil.

REPORT RECOMMENDATIONS

1. That Planning Committee recommend Council approve an amendment to Zoning By-law 2008-250 for 1040 Bank Street to permit a mixed-use development, as detailed in Documents 2 and 3.
2. That Planning Committee approve the Consultation Details Section of this report be included as part of the 'brief explanation' in the Summary of Written and Oral Public Submissions, to be prepared by the City Clerk and Solicitor's Office and submitted to Council in the report titled, "Summary of Oral and Written Public Submissions for Items Subject to Bill 73 'Explanation Requirements' at the City Council Meeting of 13 December 2017" subject to submissions received between the publication of this report and the time of Council's decision.

RÉSUMÉ

Hypothèse et analyse

L'église Southminster United Church est située au 1040, rue Bank. Le Windmill Development Group, agissant pour l'église Southminster United Church, souhaite réaménager les terrains situés au 1040, rue Bank. On compte conserver l'église actuelle et en rénover le sous-sol en vue d'utilisations communautaires. La salle de réunion située à l'arrière serait quant à elle démolie. À la place, le Windmill

Development Group propose de construire quatre maisons en rangée et un immeuble de six étages comptant 14 unités d'habitation.

Le lot, qui mesure 3 188 mètres carrés, est situé dans le quartier Vieil Ottawa-Sud et est bordé à l'est par la rue Bank, au sud par l'avenue Aylmer, à l'ouest par la rue Galt et au nord par les terrains de la Commission de la capitale nationale (CCN). Le bâtiment principal du lieu de culte a été construit en 1932, tandis que la salle de réunion (salle Memorial) a été construite en 1955.

Les biens-fonds en question, qui portent la désignation « rue principale traditionnelle » dans le Plan officiel et qui sont d'intérêt pour la densification, se caractérisent par des formes d'aménagement plus compactes, par un mélange dynamique d'utilisations et par un environnement qui favorise les déplacements à pied.

La désignation actuelle des biens-fonds dans le Règlement de zonage de la Ville, à savoir « zone de petites institutions, sous-zone A » (I1A), permet un éventail d'utilisations communautaires et institutionnelles, mais pas les utilisations résidentielles. Le Windmill Development Group a soumis une demande de modification au Règlement de zonage pour faire passer les biens-fonds dans la désignation « rue principale traditionnelle » afin de permettre le réaménagement de la partie arrière des biens-fonds. La modification demandée au Règlement de zonage vise une désignation « rue principale traditionnelle » (à l'exception des habitations en rangée), le maintien des utilisations institutionnelles et des normes de rendement (document 2) et une annexe sur le zonage pour tenir compte des hauteurs et des retraits propres au site (document 3).

Consultation publique

Une séance d'information et de consultation de la collectivité a eu lieu le lundi 11 septembre à l'église Southminster United Church; 178 résidents ont signé les feuilles de présence. Le conseiller Chernushenko ainsi que des représentants de l'Association communautaire du Vieil Ottawa-Sud (ACVOS) et du groupe communautaire Development Watch Southminster étaient présents.

En tout, 385 personnes ont formulé des commentaires sur la demande de modification au Règlement de zonage ou ont demandé à être informées de la décision prise à l'égard du projet. Les principales préoccupations au sujet de la modification du zonage sont liées à la hauteur demandée, aux répercussions sur les points de vue depuis le canal Rideau, aux répercussions sur les arbres et au sentiment que des utilisations à

plus forte densité s'implanteront dans ce quartier à faible densité. Le document 4 présente un aperçu des préoccupations générales et des réponses du personnel.

EXECUTIVE SUMMARY

Assumption and Analysis

Southminster United Church is located at 1040 Bank Street. Windmill Development Group, acting for Southminster United Church, wishes to redevelop the lands at 1040 Bank Street. The existing church building would be retained and the basement would be renovated to house community uses. The assembly hall at the rear would be demolished. In its place, the Windmill Development Group proposes to construct four townhouses and a six-storey, 14-unit apartment building.

The lot measures 3,188 square metres in area. It is located within the Old Ottawa South neighbourhood, and is bounded by Bank Street to the east, Aylmer Avenue to the south, Galt Street to the west, and National Capital Commission (NCC) lands to the north. The main place of worship building was built in 1932, and the assembly hall, Memorial Hall, was built in 1955.

The subject lands are designated Traditional Mainstreet within the Official Plan, which is a target area for intensification, characterized by more compact urban forms of development, a lively mix of uses and a more pedestrian-friendly environment.

The lands are currently zoned Minor Institutional, Subzone A (I1A), which permits a range of community and institutional land uses, but does not permit residential uses. Windmill Development Group has submitted a Zoning By-law amendment application to rezone the lands to a site-specific Traditional Mainstreet zone to permit the redevelopment of the rear of the lands. The requested Zoning By-law amendment is for a Traditional Mainstreet zone, with an exception for townhouses, continuing institutional uses and performance standards (Document 2) and a zoning schedule to address site-specific heights and setbacks (Document 3).

Public Consultation/Input

A community information and comment session was held on Monday, September 11 at Southminster United Church and 178 residents signed attendance sheets. Councillor Chernushenko and representatives from both the Old Ottawa South Community Association (OOCSA) and Development Watch Southminster attended.

A total of 385 people have commented on the Zoning By-law application or have asked to be kept informed of the decision related to the proposal. The chief concerns on the

rezoning relate to the requested height, impacts to views from the Rideau Canal, impacts to trees, and the perceived incursion of higher-density uses into the lower-density neighbourhood. An overview of general concerns and staff responses is presented in Document 4.

CONTEXTE

Pour en savoir plus, cliquez sur le [lien donnant accès au processus de l'Examen des demandes d'aménagement – Modification du zonage](#).

Pour consulter tous les documents déposés à l'appui de cette demande, consultez l'[outil de recherche de demandes d'aménagement](#).

Emplacement

1040, rue Bank

Propriétaire

Southminster United Church

Auteur de la demande

Jennifer Murray, agissant pour le Windmill Development Group (Southminster Development Inc.)

Architecte

Hobin Architecture Incorporated

Description de l'emplacement et du secteur avoisinant

Actuellement, l'emplacement de 3188 m² est occupé par l'église Southminster United Church, qui comprend le lieu de culte principal construit en 1932 et la salle Memorial construite en 1955.

L'emplacement est situé dans le quartier Vieil Ottawa-Sud et est délimité à l'est par la rue Bank, au sud par l'avenue Aylmer, à l'ouest par la rue Galt et au nord par des terrains appartenant à la Commission de la capitale nationale (CCN). Dans les alentours, on note une vaste gamme d'utilisations et de densités d'occupation du sol. À l'ouest et au sud, le secteur regroupe essentiellement des bâtiments résidentiels de faible hauteur. À l'est, le long de la rue Bank, se trouvent diverses d'entreprises

commerciales et la succursale Sunnyside de la Bibliothèque publique d'Ottawa. La promenade Colonel By, la promenade Echo et le canal Rideau font partie de terrains appartenant au gouvernement fédéral, au nord. Le parc Lansdowne est situé de l'autre côté du Canal Rideau, au nord-est de l'emplacement; y sont situés de grands magasins de détail et le stade Place TD.

Résumé de la proposition de modification au Règlement de zonage

Le Windmill Development Group (Windmill), agissant pour l'église Southminster United Church, souhaite réaménager les terrains situés au 1040, rue Bank. On compte conserver l'église actuelle et en rénover le sous-sol en vue d'utilisations communautaires. La salle de réunion située à l'arrière serait quant à elle démolie. À la place, le Windmill Development Group propose de construire quatre maisons en rangée et un immeuble de six étages comptant 14 unités d'habitation.

Une modification au Règlement de zonage est requise pour faire passer les biens-fonds de la désignation « zone de petites institutions, sous-zone A » (I1A) à la désignation « rue principale traditionnelle » pour permettre l'aménagement proposé. La désignation zone I1A permet un éventail d'utilisations communautaires et institutionnelles, mais pas les utilisations résidentielles. La modification au Règlement de zonage demandée vise une désignation « rue principale traditionnelle » (à l'exception des habitations en rangée), le maintien des utilisations institutionnelles et des normes de rendement (document 2) et une annexe sur le zonage pour tenir compte des hauteurs et des retraits propres au site (document 3).

ANALYSE

Consultation publique

Une séance d'information et de consultation de la collectivité a eu lieu le lundi 11 septembre 2017 à l'église Southminster United Church; 178 résidents ont signé les feuilles de présence. Des renseignements ont été présentés sur des panneaux d'affichage, un représentant de l'église, l'urbaniste de la Ville et le promoteur ont fait des présentations, et une séance de questions a suivi sous la supervision d'un animateur. Le conseiller Chernushenko y a assisté, de même que des représentants de l'Association communautaire du Vieil Ottawa-Sud (ACVOS) et du groupe communautaire Development Watch Southminster.

En tout, 385 personnes ont formulé des commentaires sur la demande de modification au Règlement de zonage ou ont demandé à être informées de la décision prise à l'égard du projet. Les commentaires ont été soumis sous forme de lettres, de courriels et de feuilles de commentaires. Les principales préoccupations au sujet de la modification du zonage sont liées à la hauteur demandée, aux répercussions sur les points de vue depuis le canal Rideau, aux répercussions sur les arbres et au sentiment que des utilisations à plus forte densité s'implanteront dans ce quartier à faible densité. Le document 4 présente un aperçu des préoccupations générales et des réponses du personnel.

Pour en savoir plus sur le processus de consultation relatif à ce projet, consultez le document 3 annexé au présent rapport.

Désignations au Plan officiel

La modification au Plan officiel n° 150 (MPO 150) a été approuvée par le Conseil en 2013 et fait actuellement l'objet d'un appel. Cette demande de modification au Règlement de zonage a été examinée en regard du Plan officiel, tel que modifié par la MPO 150; toutefois, elle ne s'appuie pas explicitement sur les modifications qu'elle a apportées.

Selon l'annexe B du Plan officiel, la propriété a la désignation « rue principale traditionnelle ». Les biens-fonds ainsi désignés offrent des occasions de densification et se caractérisent par des formes d'aménagement plus compactes, par un mélange dynamique d'utilisations et par un environnement qui favorise les déplacements à pied. Les « rues principales traditionnelles » servent de couloirs d'utilisations mixtes pouvant offrir un vaste éventail de biens et de services aux collectivités environnantes et autres. Le Plan a pour but de canaliser la densification le long de ces couloirs afin de soutenir le réseau de transport en commun, de créer un point central essentiel pour la collectivité, de limiter les déplacements et de réduire le plus possible les perturbations dans les quartiers stables existants.

Le réaménagement et l'aménagement intercalaire y sont encouragés, et le Plan permet les constructions allant jusqu'à six étages sur les rues principales traditionnelles.

Le Plan (section 3.6.3.2) indique également que la désignation « rue principale traditionnelle » est souple et que son champ d'application dépend du type d'emplacement et de la configuration du terrain, mais qu'il s'étend généralement aux propriétés qui donnent sur la route ainsi désignée. Ces désignations peuvent aussi

s'appliquer aux propriétés situées sur les rues latérales attenantes qui se trouvent dans le même couloir. Pour ce qui est des terrains où il est possible de procéder à la fois à un aménagement adjacent à la rue et à un aménagement à l'arrière de la propriété, la désignation « rue principale » s'appliquera à la totalité du terrain, et l'aménagement effectué à l'arrière ne sera pas jugé non conforme du fait qu'il n'est pas adjacent à la rue.

La désignation « rue principale » dans le Plan ne vise pas explicitement les cas où l'arrière de la propriété est aménagé à une densité plus grande qu'à l'avant; toutefois, il précise que le site doit être aménagé de façon coordonnée dans le cas des plus grands terrains ou lorsque l'aménagement à l'avant n'occupe pas toute la façade. Dans de tels cas, il faut prévoir un accès multimodal (à pied, à bicyclette, en automobile et au moyen du transport en commun) et des liens attrayants, sécuritaires et conviviaux à la rue principale et des aménagements paysagers pertinents, particulièrement des arbres, le long du périmètre du site et en bordure de la rue. La section 4.11 traite des politiques de transition visant à assurer la compatibilité et l'intégration avec les aménagements avoisinants, y compris le recours à des changements graduels dans la hauteur des immeubles, le regroupement, la conception architecturale et les retraits des bâtiments.

Canal Rideau, désigné site du patrimoine mondial par l'UNESCO

Le Plan (section 2.5.5.26) précise le besoin d'outils d'étude et de gestion de la planification qui reconnaissent que le canal traverse des collectivités urbaines et rurales déjà établies ou projetées qui seront sujettes à la croissance et au renouvellement au fil du temps.

Le Plan (section 2.5.5.27) précise aussi qu'il faudra également consulter la sous-section 4.6.3 du Plan en ce qui a trait aux aménagements et aux infrastructures qui enjambent le canal Rideau ou qui sont situés à proximité.

La section 4.6.3 exige qu'une étude d'impact sur le patrimoine culturel soit fournie, permettant d'évaluer la qualité visuelle du cours d'eau et le paysage à partir de celui-ci, ainsi que les caractéristiques naturelles et culturelles de ces couloirs.

Routes panoramiques d'entrée

L'aménagement proposé sera visible de la promenade Reine-Élisabeth et de la promenade Colonel-By, lesquelles sont désignées comme des routes panoramiques d'entrée à l'annexe I. Il n'existe pas de lignes directrices pour les routes panoramiques

d'entrée, outre les *Lignes directrices sur la conception des couloirs des artères routières*. La section 4.6.4 du Plan officiel stipule que les demandes d'aménagements adjacents aux routes panoramiques d'entrée doivent être évaluées en fonction des critères suivants, en plus des autres exigences du Plan :

- la création d'un environnement sûr et attrayant pour les voyageurs, ce qui comprend notamment, lorsque pertinent, des aménagements comme des zones d'arrêt, des belvédères et une signalisation informative pour diriger les gens vers les principaux points d'intérêt culturel, historique, environnemental et touristique des régions urbaines et rurales;
- l'examen de questions comme l'orientation de l'édifice, l'entreposage extérieur, les entrées et sorties, l'aménagement paysagé, les clôtures, l'éclairage et la signalisation afin de créer un panorama de rue esthétiquement attrayant;
- la préservation des vues sur les éléments historiques et naturels, les arbres en pleine maturité ainsi que sur la végétation en bordure des routes et au-delà des servitudes routières;
- la coordination de l'aménagement paysagé, des bermes, des sentiers et d'autres éléments à l'intérieur des servitudes, par la création de tels éléments sur des terrains adjacents, y compris la possibilité d'établir ces éléments sur des propriétés adjacentes;
- tout autre élément choisi par la Ville.

Autres politiques et directives applicables

Les *Directives d'esthétique urbaine pour l'aménagement des grandes rues traditionnelles* ont pour objectifs :

- de promouvoir les aménagements qui mettront en valeur et renforceront l'échelle et le caractère, reconnus ou planifiés, des rues;
- de promouvoir les aménagements qui sont compatibles avec les utilisations environnantes et qui les complètent;
- de réaliser des formes bâties de grande qualité et d'améliorer la continuité des bâtiments dans les rues principales traditionnelles;

- d'encourager les aménagements compacts, favorables aux piétons et qui interagissent avec les commodités retrouvées au niveau de la rue;
- de permettre une vaste gamme d'utilisations (détaillants, services, utilisations commerciales, bureaux, résidences, institutions, etc.) où l'on peut habiter, faire des achats et accéder à des commodités.

Comité d'examen du design urbain

Le bien-fonds en question se trouve dans un secteur prioritaire de conception, et la demande de réglementation du plan d'implantation à venir est sujette au processus du Comité d'examen du design urbain.

Justification de l'aménagement

Loi sur l'aménagement du territoire

La *Loi sur l'aménagement du territoire* prévoit que toutes les décisions en matière d'aménagement de la Ville doivent être conformes à la Déclaration de principes provinciale (DPP), document qui fournit une orientation stratégique sur des questions d'intérêt provincial liées à l'aménagement du territoire.

Déclaration de principes provinciale

La proposition est assujettie aux orientations contenues dans la DPP de 2014, qui est entrée en vigueur le 30 avril 2014. Le personnel a examiné la proposition et a déterminé que la modification proposée au Règlement de zonage est conforme aux questions d'intérêt provincial énoncées dans la DPP. La proposition est conforme à la DPP du fait qu'elle fait la promotion de modèles d'aménagement et d'utilisation du sol efficaces et qu'elle adapte une combinaison appropriée d'utilisations du sol pour répondre aux besoins à long terme.

Conformité avec le Plan officiel et les *Directives d'esthétique urbaine*

La demande a été examinée en regard du Plan officiel unifié (2003) et compte tenu des modifications approuvées par le Conseil et exposées dans la modification au Plan officiel n° 150 (MPO 150). La proposition est conforme aux objectifs globaux du Plan officiel (2003) énoncés ci-dessus. Les utilisations du sol proposées, l'augmentation de la hauteur demandée et les normes de rendement modifiées permettent une densification appropriée et souhaitable dans le couloir de rue principale traditionnelle. Le nouvel aménagement est adapté au milieu bâti environnant, y compris le lieu de culte présent sur le terrain, aux usages résidentiels environnants ainsi qu'aux terrains adjacents de la CCN et au couloir du canal Rideau.

Valeur en matière de patrimoine culturel et points de vue

L'église Southminster United Church n'est pas un édifice patrimonial désigné en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*; néanmoins, les urbanistes appuient sa conservation par l'entremise de la demande d'aménagement.

Le personnel de Parcs Canada et celui de la CCN ont commenté le projet d'aménagement. Tous deux ont souligné que, même si le site se trouve à l'extérieur de la zone tampon de 30 mètres relevant de leur compétence, ils se sont engagés à travailler avec les autres intervenants pour protéger le cadre visuel du canal. Ils se sont tout d'abord dits préoccupés par le fait qu'il n'y a pas de points de vue depuis le nord à examiner. De tels points de vue ont depuis été préparés et sont présentés dans le document 5. Ils ont également soulevé des préoccupations concernant les matériaux proposés. Ces détails seront traités plus en profondeur dans la demande de réglementation du plan d'implantation.

Enfin, bien qu'il n'y ait pas d'orientation stratégique fédérale précise concernant les limites de hauteur, ils ont tous deux fait part de leurs préoccupations quant à la hauteur des immeubles. Le personnel de Parcs Canada a recommandé que l'immeuble d'appartements de six étages soit réduit en hauteur de façon à ce qu'il soit moins élevé que l'église, vue sous tous les angles. L'érable argenté suranné à deux troncs se trouvant sur les terrains de la CCN devra être abattu, ce pour quoi le personnel de la CCN a demandé une compensation financière. Cette question peut également être traitée comme une condition de l'entente d'aménagement associée à la demande de réglementation du plan d'implantation. Le personnel de la CCN demeure d'avis que l'aménagement proposé aura un impact négatif sur le cadre visuel du canal Rideau et soutient qu'il est important de maintenir l'aménagement sous la hauteur du couvert des arbres, car ce paysage vert est un élément caractéristique de cette portion du couloir sur lequel est fondée l'évaluation de ce segment en tant que « zone de haute qualité visuelle ». Le personnel de la CCN souligne les exceptions retenues – le toit supérieur et la coupole du Collège des médecins et des chirurgiens et le toit à pignon de l'église Southminster United Church.

La préservation et la mise en valeur de l'attrait visuel et esthétique des routes panoramiques d'entrée sont des objectifs du Plan officiel, mais ne peuvent se faire indépendamment d'autres buts du plan, y compris l'échelle des aménagements prévue pour les zones de densification visées, comme il est énoncé à la section 2. La proposition a été évaluée en fonction des critères du Plan officiel concernant les aménagements adjacents aux routes panoramiques d'entrée. Les urbanistes estiment

que la proposition créera un milieu sécuritaire et attrayant pour les voyageurs et n'a aucune préoccupation quant à l'orientation de l'immeuble, à l'entreposage extérieur, à l'accès et à la sortie, à l'aménagement paysager, aux clôtures, à l'éclairage et à la signalisation.

La préservation des vues de l'église et du couloir du canal Rideau est un enjeu pour de nombreux résidents de la collectivité, en particulier les membres du groupe communautaire Development Watch Southminster récemment formé (dont les commentaires sont présentés dans le document 4). Le Plan officiel préconise la préservation des vues sur les éléments historiques et naturels, les arbres en pleine maturité ainsi que sur la végétation en bordure des routes et au-delà des servitudes routières, mais la section 2.5.5.27 mentionne aussi explicitement que la section 4.6.3 s'applique aux aménagements et aux infrastructures qui enjambent le canal Rideau ou qui sont situés à proximité. Le personnel chargé de l'urbanisme est d'avis que cet aménagement est approprié, car il établit un équilibre entre les orientations en matière de densification comprises dans la désignation de rue principale et la préservation des vues. En raison de la sélection rigoureuse des essences d'arbres et à l'entretien de ceux-ci (p. ex. élagage ou élimination des essences indésirables ou compétitives), les arbres présents dans la zone tampon ont la possibilité de croître plus en hauteur et, éventuellement, de masquer l'immeuble de six étages. En attendant, les répercussions mineures de la hauteur supplémentaire (environ 4 mètres ou un étage) sont compensées par la préservation du lieu de culte. La vue sur l'église depuis le pont de la rue Bank reste également dégagée.

Conception urbaine et compatibilité

En résumé, l'aménagement proposé est conforme aux orientations contenues dans le Plan officiel, aux *Directives d'esthétique urbaine pour l'aménagement des grandes rues traditionnelles* ainsi qu'aux *Lignes directrices sur la conception des couloirs des artères routières*. Ces documents seront utilisés de nouveau pour l'examen détaillé du projet à l'étape de l'approbation du plan d'implantation. Grâce à cette demande, les matériaux de construction, l'aménagement paysager et la protection des arbres seront examinés.

Détails du zonage recommandé

Les documents 2 et 3 exposent le zonage recommandé en détail.

Le passage d'une désignation « zone de petites institutions » à une désignation « rue principale traditionnelle » ouvre la voie à une gamme élargie d'utilisations non

résidentielles. Toutefois, à la demande du requérant, les utilisations non résidentielles sont limitées à la zone A indiquée dans le document 3 (la zone du lieu de culte actuel la plus rapprochée de la rue Bank). Cette modification supprime deux utilisations de terrains à des fins institutionnelles : un établissement sportif et un refuge. Un établissement sportif n'est pas une utilisation actuelle ni une utilisation prévue à cet endroit et l'hébergement d'urgence de nuit, comme fourni par le programme Out of the Cold, est déjà permis à titre d'utilisation accessoire dans les lieux de culte.

L'exception amène une nouvelle utilisation du sol, les maisons en rangée, dans la zone de rue principale traditionnelle. Cette utilisation du sol sert d'élément de transition et n'est pas incompatible avec la désignation « rue principale traditionnelle » du Plan officiel. L'immeuble de six étages s'inscrit dans le contexte actuel avec l'articulation et les retraits proposés. L'accès aux garages et au stationnement souterrain est intérieur, et les cours faisant face au quartier feront l'objet d'un aménagement paysager.

La hauteur maximale est conforme aux orientations adoptées pour les rues principales traditionnelles dans le Plan officiel, lequel permet l'érection d'immeubles ayant jusqu'à six étages. La hauteur est exprimée en unités d'élévation au-dessus du niveau de la mer dans l'annexe, et la hauteur maximale est d'environ 19 mètres. Bien que le nombre d'étages ne soit pas indiqué dans l'annexe, le but est le suivant : zone B : trois étages; zone C : quatre étages; zone D : cinq étages; zone E : six étages et zone F : aucun immeuble. Le lieu de culte original se trouve dans la zone A, et cette zone est soumise aux exigences établies pour les rues principales traditionnelles, sauf exception. Il est clair que le lieu de culte actuel bénéficie de droits légalement non conformes de ne pas avoir de place de stationnement sur place et qu'il serait par conséquent assujéti aux dispositions de l'article 3 du Règlement de zonage.

L'annexe présente les retraits arrière minimaux (1,6 et 1,8 mètre) pour l'emplacement et précise le retrait minimal de la cour latérale d'angle (3,0 mètres). L'exception permet l'absence de retrait de la cour avant pour tenir compte du lieu de culte actuel et des nouvelles constructions à l'arrière de celui-ci. Lorsque les retraits ne sont pas indiqués à l'annexe XXX, ceux qui sont précisés pour les zones de rue principale traditionnelle s'appliquent. Les saillies telles que les balcons et les éléments décoratifs sont permises dans les limites de hauteur indiquées à l'annexe XXX, mais lorsque les saillies autorisées se trouvent dans les cours requises, l'article 65 s'applique.

Les allées doivent habituellement avoir une largeur de six mètres dans les zones de rue principale traditionnelle. L'allée et la rampe d'accès au garage proposées ont une

largeur de quatre mètres. Les quatre places de stationnement accessibles depuis cette allée se trouvent dans les garages des maisons en rangée et ont un goulot d'accès d'une longueur de 2,6 mètres, ce qui les rend fonctionnelles. La rampe d'accès aux garages est droite et s'élargit à la largeur d'allée requise au bas. La nécessité d'indicateurs de circulation (comme les lumières au haut et au bas de la rampe d'accès aux garages) sera étudiée dans le cadre de la demande de réglementation du plan d'implantation.

La section 197(13) concernant les entrées d'immeubles donnant sur la rue principale ne peut être respectée avec la disposition projetée et le lieu de culte actuel. Les dispositions qui ont été créées dans le cadre de l'exception font en sorte que l'article 139 du Règlement de zonage, qui traite des bâtiments résidentiels de faible hauteur dans la zone sous-jacente de quartiers établis, ne s'applique pas; cependant, la proposition a été conçue conformément à l'esprit des dispositions concernant les cours avant, les stationnements et les entrées. Le terrain est considéré comme un seul terrain aux fins du zonage, et un plan de copropriété pourrait être produit à l'avenir pour une partie de l'emplacement.

En conclusion, les urbanistes recommandent d'appuyer la proposition. Il s'agit d'un aménagement intercalaire bien conçu, adapté et modeste qui respecte et préserve le lieu de culte actuel. Les répercussions sur les vues de l'emplacement depuis le canal Rideau sont minimales et peuvent être atténuées par la végétation en place. On peut en réduire davantage la visibilité en améliorant les écrans dans le couloir du canal Rideau, par une conception de bâtiments adaptée au contexte et en choisissant avec soin les matériaux.

RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES

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

COMMENTAIRES DU CONSEILLER DE QUARTIER

Le lecteur trouvera ci-après les commentaires de M. Chernushenko, conseiller du quartier.

« L'église Southminster United Church est un immeuble institutionnel important dans le Vieil Ottawa-Sud qui dessert l'ensemble de la collectivité. Pour beaucoup de gens, il est important d'en assurer l'avenir. Toutefois, je pense que l'aménagement doit respecter les limites de hauteur actuelles. C'est pourquoi je ne peux soutenir la modification du

zonage en raison du précédent que cela créerait à l'égard du caractère des rues principales traditionnelles dans l'ensemble. Les modifications au zonage ponctuelles ne doivent pas, et ne devraient jamais être utilisées, comme un précédent; pourtant, elles le sont à répétition et avec succès par les promoteurs dans l'ensemble de la ville. »

RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES

Si les recommandations sont adoptées et que l'affaire est portée en appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario, il faudra prévoir une audience de trois à cinq jours. Le cas échéant, les effectifs actuels devraient suffire. Si la demande est refusée, il faudra en donner les raisons. Si un refus est porté en appel devant la Commission, il faudra retenir les services d'un urbaniste externe.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES RISQUES

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

RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

Les répercussions juridiques ci-dessus tiennent compte d'éventuelles répercussions financières. Advenant qu'un urbaniste externe soit retenu, les dépenses y afférentes seraient imputées au budget de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ

Les nouveaux bâtiments devront respecter les normes d'accessibilités du Code du bâtiment de l'Ontario. Selon les dates d'exécution des travaux, les dispositions de la *Loi sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario* (LAPHO) relatives à la conception des espaces extérieurs pourraient aussi s'appliquer. Le cas échéant, elles devront être passées en revue dans le cadre de la demande de réglementation du plan d'implantation.

PRIORITÉS DU MANDAT DU CONSEIL

Le projet s'inscrit dans les priorités du mandat du Conseil suivantes.

C1 – Contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des résidents d'Ottawa

PE2 – Soutenir la croissance de l'économie locale.

SB4 – Soutenir les arts, le patrimoine et la culture.

CALENDRIER ET ÉTAT D'AVANCEMENT DU TRAITEMENT DE LA DEMANDE

La demande n'a pas été traitée selon le calendrier de « décision en temps voulu » établi pour le traitement des modifications au Règlement de zonage en raison du volume de réponses reçues dans le cadre de la consultation et de la complexité des questions associées à la proposition, y compris la compatibilité et l'adaptation au milieu environnant.

DOCUMENTATION À L'APPUI

Document 1 Plan de localisation

Document 2 Détails du zonage recommandé

Document 3 Annexe : Hauteurs de bâtiment maximales et retraits minimaux autorisés

Document 4 Renseignements détaillés sur la consultation

Document 5 Plan conceptuel, section du site et rendus

CONCLUSION

La Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique est convaincue que la proposition est conforme aux politiques du Plan officiel de la Ville et aux directives de conception pertinentes. Les répercussions sur la valeur patrimoniale culturelle mais non désignée de l'église locale et la route panoramique d'entrée sont mineures et acceptables en regard des objectifs de gestion de la croissance et d'orientation de la densification vers des zones ciblées. Ces répercussions peuvent également être atténuées par une conception de bâtiments appropriée et en améliorant les écrans à l'aide de végétaux. La densification est également modeste, avec seulement 18 unités proposées. La combinaison des utilisations du sol et des formes bâties intègre le nouvel aménagement au contexte environnant, tant actuel que planifié. En conclusion, les urbanistes de la Ville sont d'avis que la proposition est bien planifiée et recommandent que la modification au Règlement de zonage soit approuvée..

SUITE À DONNER

La Division des services législatifs du Bureau du greffier municipal et de l'avocat général doit faire connaître la décision du Conseil municipal au propriétaire, au requérant, à Ottawa Scene Canada Signs, 1565, avenue Chatelain, Ottawa (Ontario) K1Z 8B5, et à M^{me} Krista O'Brien, Unité de la facturation, de la comptabilité et des politiques, Direction des recettes, Direction générale des services organisationnels (code de courrier 26-76).

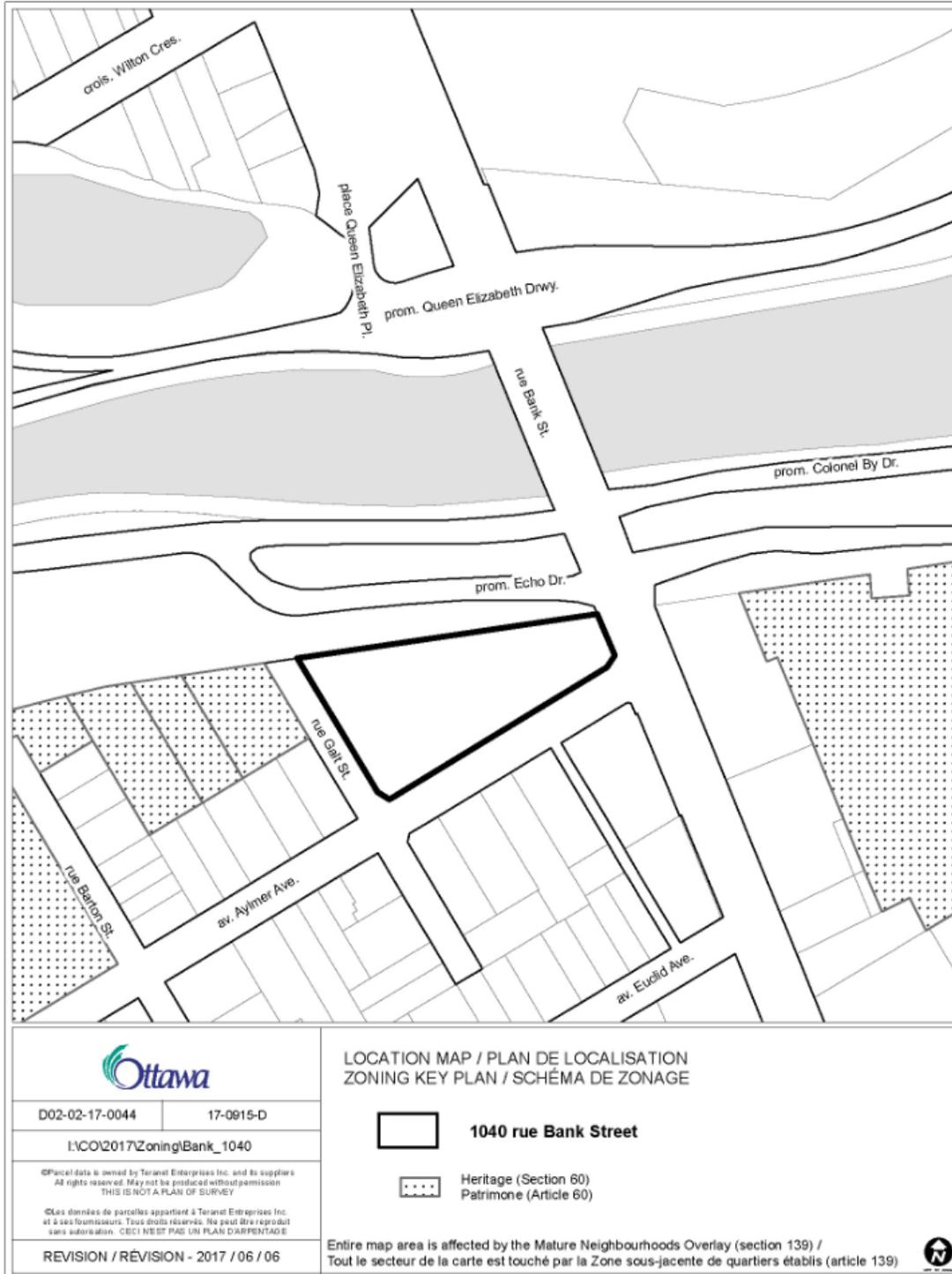
L'Unité du zonage et de l'interprétation de la Direction des politiques et de la planification, Services de développement économique et de planification à long terme, doit préparer le règlement de mise en œuvre et le faire suivre aux Services juridiques.

Les Services juridiques du Bureau du greffier municipal et de l'avocat général doivent faire suivre le règlement de mise en œuvre au Conseil municipal.

La Direction de la planification des opérations des Services de planification doit publier l'avis officiel.

Document 1 – Plan de localisation

Pour consulter la carte interactive du zonage d'Ottawa, visiter geoOttawa.



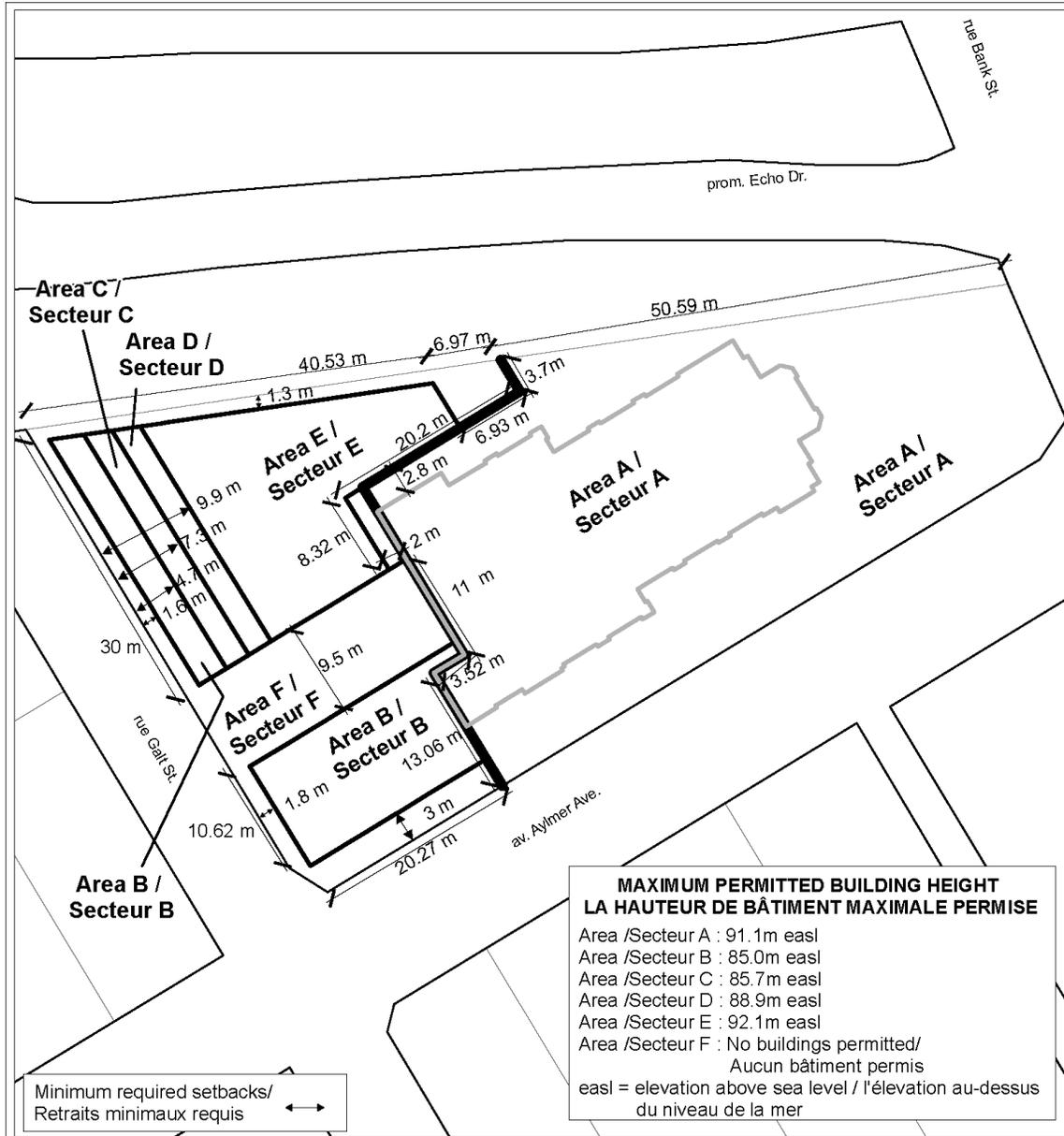
Document 2 – Détails du zonage recommandé

Modification proposée au *Règlement de zonage n° 2008-250* de la Ville d'Ottawa relativement au 1040, rue Bank.

1. Faire passer le zonage de I1A à TM[XXXX] SXXX, comme l'illustre le document 1.
2. Ajouter une annexe, SXXX, comme l'illustre le document 3, à la partie 17 – Annexes.
3. Modifier l'article 239, Exceptions urbaines, par l'ajout de nouvelles exceptions [XXXX] aux dispositions ayant des effets similaires à ce qui suit.
 - a. Dans la colonne II :
 - ajouter le texte, « TM[XXXX] SXXX ».
 - b. Dans la colonne III :
 - Habitations en rangée.
 - c. Dans la colonne V :
 - La hauteur de bâtiment maximale et les retraits de cour minimaux sont ceux de l'annexe XXX.
 - Seules les utilisations résidentielles sont autorisées dans les zones B, C, D, E et F illustrées à l'annexe XXX.
 - Les habitations en rangée ne sont autorisées que dans la zone B de l'annexe XXX.
 - Le retrait de cour avant maximal ne s'applique pas.
 - Les projections autorisées ne sont pas assujetties aux hauteurs indiquées à l'annexe XXX.
 - Toutes les aires de stationnement doivent être aménagées à l'intérieur d'un bâtiment.
 - Une allée à deux voies de circulation d'au moins 4 mètres de largeur est autorisée, et ce, seulement de la rue Galt, y compris la partie de la rampe menant au garage.

- L'article 197(13) concernant les entrées de bâtiment ne s'applique pas.
- L'article 139 ne s'applique pas.
- Le lot est considéré comme un lot unique aux fins du zonage.

Document 3 – Annexe : Hauteurs de bâtiment maximales et retraits minimaux autorisés



**MAXIMUM PERMITTED BUILDING HEIGHT
 LA HAUTEUR DE BÂTIMENT MAXIMALE PERMISE**

Area /Secteur A :	91.1m easl
Area /Secteur B :	85.0m easl
Area /Secteur C :	85.7m easl
Area /Secteur D :	88.9m easl
Area /Secteur E :	92.1m easl
Area /Secteur F :	No buildings permitted/ Aucun bâtiment permis

easl = elevation above sea level / l'élévation au-dessus du niveau de la mer

Minimum required setbacks/
 Retraits minimaux requis

D02-02-17-0044	17-1405-D
----------------	-----------

I:\Current_Operations\2017Zoning\Bank_1040_Schedule

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

©Parcel data appartient à Terranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs.
 Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation.
 CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPEMENTAGE

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

This is Attachment X to By-law Number 2017-XXX, passed January 25, 2017
 Pièce jointe n° X du Règlement municipal n° 2017-XXX, adopté le 25 janvier, 2017

Document 4 – Renseignements relatifs au processus de consultation

Processus de publication des avis et de consultation

Les membres du public ont été avisés et consultés conformément à la politique sur les avis publics et les consultations publiques approuvée par le Conseil municipal pour les modifications au Règlement de zonage.

Une séance d'information et de consultation de la collectivité a eu lieu le lundi 11 septembre 2017 à l'église Southminster United Church; 178 résidents ont signé les feuilles de présence, bien qu'il y ait probablement eu plus de personnes sur place. L'information a été diffusée sur des panneaux d'affichage ainsi que par l'entremise de présentations et d'une séance de questions sous la direction d'un animateur. Le conseiller Chernushenko y a assisté, de même que des représentants de l'Association communautaire du Vieil Ottawa-Sud (ACVOS) et du groupe communautaire Development Watch Southminster.

En tout, 385 personnes ont formulé des commentaires sur la demande de modification au Règlement de zonage ou ont demandé à être informées de la décision prise à l'égard du projet. Les commentaires ont été soumis sous forme de lettres et de courriels ainsi que sur des feuilles de commentaires. Les principales préoccupations au sujet de la modification du zonage sont liées à la hauteur demandée, aux répercussions sur les vues depuis le canal Rideau, aux répercussions sur les arbres et au sentiment que des utilisations à plus forte densité s'implanteront dans ce quartier à plus faible densité. En tout, 165 personnes ont exprimé leur opposition et ont, de façon générale, demandé que la limite de hauteur de 15 mètres soit respectée. Trente-deux commentaires favorables à cette exigence ont été formulés. Les autres personnes s'étant exprimées avaient des questions, des commentaires ou des préoccupations ou ont demandé à être informées du rapport et de la décision. Les commentaires et les réponses sont résumés ci-dessous.

En réponse aux commentaires, le promoteur a fourni des renseignements supplémentaires, y compris des rendus de l'aménagement proposé vu depuis le nord (voir document 5), un rapport sur les arbres préparé par un arboriste professionnel, la réponse du consultant en patrimoine du promoteur, un plan de stationnement sur rue et un plan de nivellement conceptuel.

Commentaires du public et réponses

1. Patrimoine

- D'accord pour préserver le site de l'église.
- La hauteur moindre des bâtiments permettra de mieux préserver le caractère patrimonial du site.
- Ce n'est pas loin du site du patrimoine mondial de l'UNESCO, dont il faut préserver les lignes de visibilité et les vues de l'église.
- A-t-on revu, par rapport à cette demande, l'étude de la Stratégie d'aménagement du couloir Rideau de 2012 (Parcs Canada)?
- Le bâtiment aura des répercussions négatives sur les environs du canal Rideau.
- Il existe une responsabilité concernant la protection du canal et des environs, ce que ne fait aucunement ce projet.
- Les matériaux et la conception sont nettement incompatibles avec le caractère patrimonial de l'église.
- La nuit, l'éclairage du dôme de l'immeuble en copropriété surplombera l'église et en dominera le paysage nocturne.
- Le secteur désigné à valeur patrimoniale ne comprend pas le site de l'église Southminster United Church; or, il faudrait préserver l'esprit de ce secteur.
- Pourrait-on étendre le secteur désigné à valeur patrimoniale pour y inclure l'église?

Réponse du personnel

Les urbanistes estiment que la visibilité du nouvel aménagement n'est pas un impact négatif indu. Il existe de nombreuses situations où des bâtiments sont visibles à travers les arbres et au-dessus de la limite des arbres le long du canal Rideau et forment une composante agréable de son caractère. L'église Southminster United Church et le Collège des médecins et des chirurgiens sont des exemples dans le secteur immédiat. L'ajout d'un bâtiment contemporain à cette composition n'est pas injustifié, en particulier lorsque l'ajout préserve un exemple désirable et que le nouvel aménagement est de

haute qualité. De plus, la section 2.5.5.27 du Plan officiel précise qu'il faudra également consulter la sous-section 4.6.3 de ce plan en ce qui a trait aux aménagements et aux infrastructures qui enjambent le canal Rideau ou qui sont situés à proximité. Les urbanistes considèrent que les objectifs de densification prévus pour les rues principales traditionnelles ne sont pas remplacés par les objectifs de protection du paysage du patrimoine culturel. Les urbanistes estiment que la proposition réussit à équilibrer ces deux objectifs.

Les images présentées dans le document 6 démontrent les répercussions minimales qu'a le projet sur les vues, et les urbanistes ne conviennent pas que ce projet est dominant par rapport à l'église ou à la vue, même si les logements sont éclairés la nuit. Une troisième vue a été demandée par la CCN, mais le bâtiment n'y apparaît pas, et c'est pourquoi elle n'a pas été incluse dans le présent rapport. Le promoteur a également accepté de planter, à la demande de la CNN, des conifères à hautes ramifications sur les terrains de la Commission afin de camoufler le bâtiment. Avec le temps, des arbres tels que le pin blanc peuvent atteindre jusqu'à 30 mètres et masquer entièrement le bâtiment du côté nord.

Bien que l'église ne soit pas désignée en tant qu'édifice patrimonial en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, on veillera à ce que la nouvelle construction s'agence bien avec l'architecture actuelle.

La modification demandée au Règlement de zonage n'inclut pas la désignation des environs de l'église en tant que secteur à valeur patrimoniale, mais le bâtiment sera préservé. Le site en question n'a pas été inclus dans l'étude de zonage ciblé de la promenade Colonel By de 2013, alors que la collectivité avait choisi de s'imposer des restrictions pour empêcher tout aménagement inapproprié. Les urbanistes sont d'avis que le site du 1040, rue Bank, aurait été une anomalie dans la zone à l'étude, car l'étude portait sur des formes de logement associées au zonage R3Q[487]. L'église pourrait tout de même être désignée en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, et une telle désignation pourrait avoir lieu après la construction.

2. Règlement de zonage et Plan officiel

- Il faut respecter le Règlement de zonage en vigueur.
- Il faut trouver des moyens de financer la préservation de l'église autres qu'accroître la hauteur dans les dispositions du Règlement de zonage.

- Les modifications proposées ne respectent pas l'esprit du zonage actuel; la rue Galt n'est pas une rue principale traditionnelle.
- S'il faut redésigner le site pour en faire une zone TM, il faut respecter la limite de hauteur de 15 mètres en vigueur ailleurs.
- J'ai peur que le nouveau zonage et l'autorisation d'une hauteur supérieure créent un précédent pour les grands immeubles le long du canal et dans la collectivité du Vieil Ottawa-Sud.
- Ce projet viendra-t-il créer un précédent pour le prolongement de la désignation de rue principale traditionnelle dans le quartier?
- D'accord pour l'emplacement, derrière l'église, mais non pour l'immeuble, qui ne respecte pas le zonage actuel (ni les dispositions relatives au zonage TM).
- Il ne faudrait pas rezoner le site avant de l'avoir morcelé. En revoyant le zonage après le morcellement, on ne tiendrait pas compte du zonage TM proposé. Il faudrait redésigner le site en fonction de ce qui convient pour la rue Galt et non pour l'ensemble du site.
- Il faudrait que le zonage résidentiel R3 reste intact.
- La mesure en mètres par rapport au niveau de la mer est difficile à comprendre.

Réponse du personnel

La *Loi sur l'aménagement du territoire* confère à un propriétaire le droit de demander une modification au Règlement de zonage. La demande est évaluée en fonction des politiques provinciales et municipales applicables ainsi que du contexte actuel et prévu. Une modification au Règlement de zonage comporte également des exigences relatives à la publication d'avis publics prévus par la loi afin que les parties intéressées soient informées du processus et puissent y participer.

La hauteur totale demandée est d'environ 19 mètres, ce qui est plus élevé que ce que permet la zone I1A actuelle et la sous-zone TM2 (les deux autorisent 15 mètres). On exprime la hauteur en altitude au-dessus du niveau de la mer pour être plus précis. Le réaménagement et les aménagements intercalaires sont soutenus par les stratégies de gestion de la croissance du Plan officiel, et les bâtiments d'au plus six étages sont

autorisés dans la désignation de rue principale traditionnelle. Le personnel reconnaît que le contexte prévu diffère du contexte actuel, mais une annexe (document 3) sera ajoutée à l'exception propre au site pour les retraits et la hauteur afin de garantir des transitions et une compatibilité appropriées au contexte.

La désignation de rue principale traditionnelle peut varier selon le site et la configuration du lot, mais s'applique généralement aux lots le long du couloir qui se trouve devant la rue principale. Chaque cas de réaménagement doit être examiné en toute objectivité.

Le moment où le morcellement a lieu n'a aucune incidence sur la désignation du Plan officiel. La proposition n'amène aucun changement au zonage R3, qui s'applique aux lots avoisinants. L'utilisation des altitudes au-dessus du niveau de la mer dans l'annexe de la modification au Règlement de zonage est appropriée, car elle établit une limite claire pour la hauteur et évite les problèmes de niveaux modifiés ou de topographie en pente.

3. Hauteur et regroupement

- Le bâtiment est trop haut, il faudrait le limiter à trois étages (ou à un maximum de 15 mètres).
- Le bâtiment est trop massif et encombrant.
- La conception proposée a pour effet d'éliminer le rôle de l'église comme caractéristique architecturale dominante quand on entre dans la collectivité (point d'accès visuel).
- On ne devrait pas faire de comparaisons de hauteur avec les aménagements de la collectivité du Glebe, puisqu'il s'agit de quartiers entièrement distincts.
- Il faut que la hauteur reste inférieure à la hauteur à mi-toit de l'église pour préserver la prééminence visuelle de ce lieu de culte dans le quartier.
- Les villes qui limitent la hauteur de leurs bâtiments et qui tiennent compte du patrimoine visuel peuvent harmoniser l'ancien et le nouveau sans détruire ou déconsidérer les trésors locaux (Berlin est un bon exemple).
- Le projet ne cadre pas avec les caractéristiques du quartier, qui comprend surtout des bâtiments résidentiels de faible hauteur.

- Cette proposition aura des répercussions négatives sur le caractère et la forme bâtie du Vieil Ottawa-Sud et du Glebe.
- Ce projet détruira l'âme et l'esprit qui rendent le Glebe attrayant.
- Ce bâtiment ne respecte aucunement la forme bâtie actuelle ou les résidents.
- La Ville et les promoteurs devraient adopter une approche plus nuancée concernant le zonage des rues principales, surtout en ce qui a trait aux églises et aux édifices situés sur de petits emplacements.
- Il faut augmenter le retrait depuis le trottoir pour mieux respecter la norme des cours ou des jardins avant du quartier.

Réponse du personnel

Comme il est mentionné ci-dessus, les urbanistes approuvent l'augmentation de hauteur demandée, car elle est conforme à la politique du Plan officiel. Le Plan officiel reconnaît que la fonction prévue d'une zone peut prévoir un état futur différent de la situation actuelle. Les transitions dans la forme bâtie améliorent la compatibilité et l'intégration avec les utilisations du sol environnantes. L'aménagement comprend de nombreux éléments qui facilitent son adaptation, y compris des changements de hauteur graduels, des logements au sol le long de l'avenue Aylmer, des aires de stationnement intérieures, des finitions complémentaires et des retraits semblables à ceux des environs. Les répercussions de la nouvelle construction sur les vues actuelles sont minimales, et le réaménagement permettra de préserver le lieu de culte. Dans l'ensemble, les urbanistes sont d'avis que ce projet s'intégrera au tissu urbain de façon positive, en respectant à la fois le contexte établi et le contexte planifié du secteur.

4. Conception de l'immeuble

- L'utilisation excessive du verre ne convient pas en raison du contexte du quartier.
- Les murs de verre sont des isolants moins économes d'énergie que les autres types de murs bien isolés.
- Il ne devrait pas y avoir de mur aveugle le long de la rue Bank (balcons et aire d'agrément).

- Des rendus visuels clairs du point de vue de l'échelle humaine sont requis pour les vues de tous les côtés et sous tous les angles du site.
- La proposition est beaucoup plus attrayante que l'agrandissement de l'église actuelle.
- Pourrait-on prévoir un écran décoratif pour masquer les appareils mécaniques installés sur le toit?
- L'aménagement proposé est positif pour la collectivité et sera un ajout intéressant.
- Le concept d'immeuble en copropriété proposé est magnifique, et l'aménagement va ajouter de la valeur et du caractère au quartier.

Réponse du personnel

La conception et les matériaux seront examinés par le Comité d'examen du design urbain une fois que l'on disposera de plus de détails à l'étape de la demande de réglementation du plan d'implantation. Les retraits des emprises satisfont aux exigences de la zone TM et sont également semblables aux retraits observés pour les maisons des rues Aylmer et Galt. Le traitement de la façade est du bâtiment de taille moyenne sera examiné plus en détail à l'étape de la réglementation du plan d'implantation. Les murs aveugles ne sont pas souhaitables, mais il est possible que le Code du bâtiment prescrive des limites quant aux ouvertures non protégées à l'intersection de la nouvelle construction et de l'église. Le masquage des appareils mécaniques installés sur les toits est une pratique courante et fait l'objet d'un examen dans le cadre de l'étude plus détaillée du bâtiment associée à la demande de réglementation du plan d'implantation.

5. Utilisation du sol

- Cette zone se prête mieux à la construction de maisons en rangée qu'à des immeubles de moyenne hauteur.
- D'accord avec la partie de la proposition portant sur les maisons en rangée.

Réponse du personnel

L'exception de zonage propre au site autorisera la construction de maisons en rangée.

6. Décision de réaménager prise par les responsables de l'église
- Aucune autre proposition n'apporte le même montant de financement dont ont absolument besoin les responsables de l'église, tout en réduisant la taille de l'aménagement.
 - Les responsables de l'église Southminster United Church doivent travailler avec la collectivité et, ensemble, nous pouvons élaborer un meilleur plan, un plan favorable à l'église et bénéfique pour toute la collectivité.
 - Charlesfort Developments a déposé une proposition limitant la nouvelle construction à trois étages, avec un prix d'achat de 2 millions de dollars. Les responsables de l'église Southminster United Church devraient reconsidérer cette offre afin que la collectivité puisse être certaine que la meilleure offre possible a été faite pour l'église.
 - D'autres options ont-elles été considérées? Ces options ont-elles été présentées à la Ville?
 - D'accord avec le nouveau zonage pour financer la préservation de l'église.
 - Ce réaménagement est nécessaire pour permettre à l'église de continuer de servir la collectivité pendant encore des années.

Réponse du personnel

La décision des responsables de l'église Southminster United Church de s'associer avec le Windmill Development Group relève de la compétence d'entités privées et ne fait pas partie de l'examen de la demande de modification au Règlement de zonage. Bien que l'église Southminster United Church ne soit pas un bâtiment patrimonial désigné en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, les urbanistes appuient sa préservation par l'entremise de la proposition d'aménagement.

7. Stationnement et circulation
- Le projet entraînera la perte de 17 places de stationnement réservées aux activités religieuses.
 - Il serait difficile de se stationner dans la rue Galt.
 - On s'inquiète d'une hausse de l'achalandage et de la congestion.

- On s'inquiète de l'augmentation de la circulation et des répercussions sur les élèves qui fréquentent l'école publique de l'avenue Hopewell située à proximité. L'accroissement du nombre de voitures présente des risques pour la sécurité et justifie un examen plus approfondi.
- Il n'y a pas d'emplacement pour un parc à bicyclettes en surface pour l'église.
- En réduisant le nombre de logements neufs, on aura moins à se préoccuper de l'augmentation de la demande pour des places de stationnement dans le quartier.
- Si l'église n'a plus de terrain de stationnement, où les automobilistes prendront-ils et déposeront-ils les passagers qui participent à ses activités?
- La rue Galt sera-t-elle assez large pour permettre le stationnement parallèle?
- Le promoteur sera-t-il obligé de prévoir des places de stationnement pour le grand public et les visiteurs?
- Pourquoi le Windmill Development Group recommande-t-il de prévoir plus qu'une place de stationnement par résident et par logement? Pourquoi ne pas désigner plusieurs places de stationnement pour les visiteurs (ou des places sur le stationnement de l'église) afin de libérer des places de stationnement sur rue?
- Le stationnement souterrain prévu est bien supérieur à ce que le règlement de zonage exige. En supprimant certaines places de stationnement, on pourrait allonger la rampe d'accès. Cela pourrait, en théorie, permettre de réduire la hauteur du bâtiment tout en ayant six étages.
- Où réinstallera-t-on la borne-fontaine sur la rue Galt (stationnement ou construction)?
- Compte tenu de la surabondance de stationnements proposée, il devrait y avoir au moins quatre stations de recharge pour les voitures électriques.
- Le long du stationnement parallèle proposé pour la rue Galt, le promoteur devrait être tenu de fournir au moins deux bornes de recharge pour les voitures électriques accessibles au public.

Réponse du personnel

Du point de vue du zonage, le lieu de culte actuel est assorti, en vertu de la loi, d'un droit non conforme de ne pas offrir d'installations de stationnement sur place pour les véhicules ou les vélos. Le stationnement prévu pour les nouvelles utilisations respecte les exigences actuelles du Règlement de zonage et inclut le stationnement des visiteurs. Le groupe Windmill propose d'accorder deux places de stationnement par unité, d'après les demandes prévues du marché pour ce type de logement. Les responsables de l'église peuvent acheter des places de stationnement pour leur personnel ou les membres de la communauté. Le groupe Windmill a déclaré ne pas avoir l'intention actuellement de fournir moins de places de stationnement et d'augmenter les coûts en creusant plus profond afin d'abaisser la construction.

Les urbanistes ne prévoient pas que l'ajout de 18 unités d'habitation aggravera les problèmes sous-jacents liés à la circulation et à la congestion ou augmentera les problèmes de sécurité pour les personnes qui se déplacent dans le quartier. Le départ du service de garderie occupant la salle Memorial et l'élimination des embarquements et des débarquements associés aux places de stationnement perpendiculaires pourront réduire la circulation sur la rue Galt. Les rues principales traditionnelles sont conçues pour les utilisations polyvalentes afin de réduire la dépendance à l'automobile, et l'ajout de logements à proximité des commerces, des services et d'autres commodités contribue à cet objectif.

L'aménagement actuel du stationnement est une situation historique et ne répond pas aux normes actuelles en matière de stationnement privé ou de stationnement sur rue. Le réaménagement rendra les lieux plus fonctionnels avec la création de places de stationnement parallèles sur rue. Une approbation de modification de la chaussée sera requise pour la rue Galt en tant que condition pour la demande de réglementation du plan d'implantation à soumettre. Nous disposerons ainsi d'une description détaillée des plans de la route, de l'emplacement des équipements de services publics, de l'emplacement des bornes d'incendie et du stationnement sur rue dans la rue Galt. Si un point d'embarquement et de débarquement dans l'emprise de la rue Aylmer est souhaité par les responsables du lieu de culte, une demande à cette fin pourra également être examinée dans le cadre du processus d'approbation de modification de la chaussée.

L'article 94 du Règlement de zonage permet l'autopartage dans toute zone commerciale, industrielle, institutionnelle ou de transport. Dans le plan qui sera établi pour les habitations en copropriété, il sera possible d'opter pour l'installation de bornes

de recharge des voitures électriques sur les terrains de l'immeuble. À l'heure actuelle, la Ville n'offre pas de bornes de recharge dans les emprises lui appartenant.

8. Logement

- Les appartements de luxe ne sont pas nécessaires. Il faudrait plutôt prévoir des logements abordables.
- Envisager d'offrir plus de logements à un prix unitaire moindre.
- D'accord avec les options grâce auxquelles les propriétaires vieillissants peuvent s'installer dans des logements plus faciles à entretenir sans quitter le quartier. Les jeunes familles pourraient ainsi s'installer dans les maisons occupées à l'heure actuelle par les résidents plus âgés qui souhaitent s'installer dans un plus petit logement, mais qui n'ont pas d'autres options valables dans la collectivité.

Réponse du personnel

La modification au règlement de zonage demandée n'exclut pas les logements abordables ou les logements à un prix unitaire moindre, si le promoteur choisit d'emprunter cette voie. Les politiques du Plan officiel préconisent une diversité de types de logements pour des collectivités viables.

9. Arbres, aménagement paysager et environnement

- Il est souhaitable de mener des efforts concertés pour protéger les arbres matures entre la rue Bank et la rue Galt.
- Les fondations des immeubles pourraient détruire le système racinaire des arbres au nord.
- Les arbres sont nécessaires pour rythmer le panorama ininterrompu.
- J'aimerais avoir une bonne idée du nombre d'arbres matures qu'il faudra enlever pour réaliser ce projet d'aménagement.
- Je souhaite voir l'« arbre à grimper » (terme courant utilisé pour désigner cet arbre) à l'angle sud-ouest de la propriété, là où jouent les enfants sous l'œil des parents réunis.

- Ce projet tient-il compte du Plan de gestion de la forêt urbaine qu'on vient d'adopter (le 28 juin 2017)?
- La note sur les arbres ne donne pas de hauteurs d'arbre.
- Les murs de verre seront très dangereux pour les oiseaux.
- Il était intéressant d'apprendre, lors de la réunion publique du 11 septembre, que Windmill s'intéressait aux sources d'énergie renouvelable.

Réponse du personnel

L'érable argenté suranné à deux troncs se trouvant sur les terrains de la CCN devra être abattu. D'autres arbres matures, y compris deux ormes, un bouleau jaune, un érable rouge et une épinette blanche, seront préservés. Sur la façade donnant sur la rue Aylmer, les trois arbres situés devant la salle seront abattus, et les urbanistes veilleront à ce qu'ils soient remplacés par des arbres de rue à l'étape de la demande de réglementation du plan d'implantation. Les forestiers de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique et de la Direction générale des travaux publics et de l'environnement examinent les demandes d'aménagement et utilisent le document intitulé *Des racines pour l'avenir* pour effectuer leur examen. Des renseignements supplémentaires sur les arbres seront fournis dans un rapport sur la conservation des arbres à l'étape de la demande de réglementation du plan d'implantation. Les arbres sont habituellement mesurés en fonction de la largeur du tronc (c.-à-d. le diamètre à hauteur de poitrine) plutôt que de la hauteur. Le promoteur se conformera aux pratiques exemplaires pour choisir du verre fritté ou non réfléchissant ainsi que d'autres méthodes pour faire en sorte que le bâtiment soit le moins dommageable possible pour les oiseaux.

10. Jardin du souvenir

- La demande ne comprend pas d'évaluation des ressources archéologiques pour tenir compte du Jardin du souvenir de l'église Southminster United Church.
- Comment les plans d'aménagement traiteront-ils le Jardin du souvenir dans lequel plusieurs personnes sont inhumées?

Réponse du personnel

La section 4.6.2 du Plan officiel indique lorsqu'une évaluation archéologique est requise, et aucune évaluation archéologique n'est requise dans le cas présent. Le propriétaire du bien-fonds, la Southminster United Church, précise qu'aucune inhumation n'a eu lieu dans le Jardin du souvenir. Cependant, si des ressources archéologiques ou des restes humains sont découverts pendant les travaux d'excavation et de construction, la législation provinciale prévoit un protocole standard que le promoteur devra observer.

11. Bruit

- Comment le Windmill Development Group s'y prendra-t-il pour éviter le problème du bruit des climatiseurs industriels que l'on a connu dans la collectivité du Glebe et à la résidence pour retraités Chartwell Lord Lansdowne en 2009?

Réponse du personnel

Les utilisations non résidentielles avoisinantes, y compris le lieu de culte, pourront devoir faire l'objet de mises à niveau de leurs équipements de chauffage, de ventilation et de climatisation afin de respecter les lignes directrices provinciales. Pour le nouvel aménagement résidentiel, les mesures d'atténuation du bruit seront conformes aux pratiques optimales actuelles. Une étude sur le bruit sera exigée pour l'examen de la demande de réglementation du plan d'implantation.

Commentaires des organismes communautaires et réponses



September 29, 2017

Allison Hamlin, MCIP, RPP
Planner II
Development Review, Central
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West. Ottawa, ON

VIA EMAIL

Re: Comments on Rezoning Application # D02-02-17-0044

Dear Ms. Hamlin,

I am writing on behalf of the board of directors of the Ottawa South Community Association (OSCA), whose mandate includes promoting and protecting the interests of the community with respect to the planning and future development of Old Ottawa South. While it is OSCA's general practice to refrain from intervening directly in individual re-zoning applications within the neighbourhood, the proposed Southminster re-development has generated considerable community interest. The board of directors offers the following comments on the re-zoning proposal.

1. Southminster Church is an integral part of our community which residents overwhelmingly wish to see succeed

Southminster Church provides important secular and non-secular services to residents of Ottawa living in Old Ottawa South and beyond. Although there is some controversy in the community regarding the scope of acceptable development on the Southminster site, there seems to be widespread consensus regarding the value that Southminster Church brings to our community. Any decision regarding its development ought to be considered with the objective of ensuring the Church's ongoing viability in mind.

2. Intensification along Bank Street and building height

OSCA supports intensification of the residential component of mixed land use along Bank Street. We believe it is feasible to increase the number of housing units with minimal adverse effects on the adjacent low density areas.

With respect to the proposed Southminster development however, a common concern expressed by members of the community is with respect to the height of the proposed apartment building, and the interface with the low density units across Galt Street. The proponents have expressed a lack of willingness to reduce the building from six storeys down to 15m in accordance with existing zoning along Bank Street in Old Ottawa South.

Irrespective of the eventual zoning height limit, we encourage the City to use the site plan control mechanism to further mitigate adverse effects of this residential interface.

While we understand that the traditional mainstreet policies are supportive of six storey buildings, the proposed structure clearly fronts onto Galt Street and is directly across the street from an R3 zone. We are concerned about the overly rigid application of the practice in which zoning provisions are applied to the full depth of a lot irrespective of its size or context. For six storey buildings to be acceptable along Bank Street, the density transition to the abutting R3 zones must be done carefully and in a more sensitive manner than what is being proposed here. Particular care should be taken where, as here, the proposed structure doesn't front onto Bank Street despite its traditional mainstreet zoning.

We would further observe that the 15m height restriction presently reflected in the zoning for Bank Street in Old Ottawa South implements the policy objective of intensification. Most existing structures on Bank Street are one or two storeys in height. There is, therefore, no need to exceed the existing height limit to achieve the policy objective of intensification outlined in the Official Plan and provincial policy statements. Abrogating the rule to provide for an even taller structure than is presently contemplated by the applicable zoning by-laws would be inappropriate given the present zoning and policy context.

3. Parking

Parking is a difficult issue in Old Ottawa South in general, and in the vicinity of Southminster Church in particular. Parking issues have been exacerbated by the nearby Lansdowne Park development, which generates frequent event-related parking demand. Of particular concern is the loss of the existing angled parking along Galt Street. This is used for visitors to the church, often for an hour or two, and also as short term drop-offs and pick-ups, which are, of course, needed for the frequent children's activities at the church.

The planning rationale report submitted by the proponent notes that "active and public transit will substantially offset site-generated vehicle traffic." We think this is an overly optimistic proposition given the level of demand for parking we have witnessed and the fact that no enhancements to transit services along Bank street are presently envisioned by the City, so we would like to see more quantitative substantiation of this view. As a minimum, OSCA urges the City to require a modest number of parking spaces dedicated to the church, and the preservation of parallel parking along Galt Street.

4. Tree cover

It is our community's expectation that the City will insist on preserving and protecting as many trees as possible and, in particular, the tree cover on the Colonel By Drive side of the development from potential construction damage, and damage from the excavation required for the project's foundation. The arborist who made a presentation at the September 11 community meeting was quite confident that the tree cover could be preserved, and we expect the City to be vigilant in monitoring construction and enforcing its policies in this regard.

5. Secondary Plan / Community Design Plan

The Southminster proposal highlights the need for a secondary plan for Old Ottawa South. We expect development pressures along Bank Street to increase in the coming years, and the absence of neighbourhood-specific policies is becoming more difficult. Dealing with complex policy issues such as parking, transportation, overall density, height, interface with lower density areas, visual compatibility and heritage preservation through site-specific zoning is problematic. Old Ottawa South needs a strong policy foundation that is specific to the unique attributes of the community. We encourage the City to make this a priority.

Sincerely,



Emilie Taman
President

**PLANNING COMMITTEE
REPORT 55
13 DECEMBER 2017**

117

**COMITÉ DE L'URBANISME
RAPPORT 55
LE 13 DÉCEMBRE 2017**

Réponse du personnel – Commentaires de l'Association communautaire du Vieil Ottawa-Sud en date du 29 septembre 2017.

Les urbanistes sont d'avis que l'interface avec le quartier de faible hauteur en face de la rue Galt est bien conçue et compatible. La conception des immeubles de hauteur moyenne, y compris les retraits, l'articulation au niveau du sol, les finitions complémentaires des bâtiments, le stationnement intérieur et les retraits, est adaptée au contexte résidentiel actuel.

Le stationnement actuel le long de la rue Galt ne répond pas aux normes d'aujourd'hui en matière de stationnement privé ou de stationnement sur rue. Grâce au réaménagement, cinq places parallèles de stationnement sur rue seront créées. Le lieu de culte dispose d'un droit légalement non conforme de ne pas fournir de stationnement sur place. Bien que le zonage ne l'exige pas, les responsables de l'église ont la possibilité d'acheter des places de stationnement supplémentaires pour les visiteurs dans le stationnement souterrain qui sera aménagé. Le zonage TM permet ce type d'arrangement.

Sur leurs terrains, autant la CCN que la Ville considèrent que la protection des arbres est une priorité. Si des arbres doivent être abattus pour l'aménagement proposé, ils seront remplacés ou, encore, une compensation financière sera versée pour permettre la plantation de nouveaux arbres.

La demande pour un plan secondaire et un plan de conception communautaire pour le Vieil Ottawa-Sud est notée, mais ne figure pas présentement dans le plan de travail de la Ville. La proposition vise une légère augmentation de la hauteur permise et respecte les conditions de la désignation de rue principale traditionnelle du Plan officiel. Les urbanistes soulignent que le renforcement des politiques n'empêchera pas les demandes de modifications au Règlement de zonage propres au site.

Groupe communautaire DWS

DWS Community Group
Comments to City of Ottawa
Planning, Infrastructure and Economic Development Department

Attention: Allison Hamlin, MCIP, RPP
Planner II
Development Review, Central

Re: Application No. D02-02-17-0044
1040 Bank Street, Ottawa, Ontario
Zoning By-Law Amendment
of the Southminster United Church Property

Prepared For:
Development Watch Southminster
A City of Ottawa Registered Community Group

Prepared by:
Laura Urrechaga, B.Arch., M.Arch., Leed AP

July 26, 2017

City of Ottawa Application No. D02-02-17-0044, proposes to rezone the Southminster Church property from its current Minor Institutional zoning to a Traditional Mainstreet zoning as per the City's Official Plan.

This proposal includes three sub-zones, one for the existing Church facing Bank Street, one for four proposed townhouses facing Aylmer Avenue and another subzone for a proposed six-storey Condominium development facing onto Galt Street but with its longest facade facing the Rideau Canal.

At 19 plus metres, the Condominium development is higher than any other Residential development protected by the Heritage Overlay that is in place along Colonel By Drive between the Bronson and Bank Street bridges. It is also higher than Southminster Church, a neighbourhood-defining building for Old Ottawa South which is of significant cultural heritage value to our community.

Being set on the crest of a hill, the Church is also an important contributor to the Protected Viewscape between the Bank Street and Bronson Street bridges.

The following document excerpts may serve to inform any decision on the proposed six-storey Condominium Development:

City of Ottawa Official Plan

With respect to the Rideau Canal's UNESCO World Heritage designation and the impact of that designation on abutting lands, the following sections should inform this application:

Section 2.5.1

"Introducing new development in existing areas that have developed over a long period of time requires a sensitive approach and respect for a communities established characteristics."

Section 2.5.5 Cultural Heritage Resources

"Cultural heritage landscape: means a defined geographical area of heritage significance which has been modified by human activities and is valued by a community. It involves a grouping(s) of individual heritage features such as structures, spaces, archaeological sites and natural elements, which together form a significant type of heritage form, distinctive from that of its constituent elements or parts. Examples may include, but are not limited to, heritage conservation districts designated under the Ontario Heritage Act; and villages, parks, gardens, battlefields, farms, canals, mainstreets and neighbourhoods, cemeteries, trailways and industrial complexes of cultural heritage value."

Rideau Canal UNESCO World Heritage Site

Policy 26.

"In order to recognize and protect the cultural heritage resource significance of the Rideau Canal UNESCO World Heritage Site, the City will also participate in a study, the Rideau Corridor Landscape Strategy, along with representatives from First Nations, federal and provincial agencies, municipalities, non-governmental organizations, property owners and others. It is anticipated that this study will

recommend planning management tools that the City may choose to implement that:

- a. identify and protect the cultural heritage landscapes, Algonquin history, and built heritage resources of the waterway;
- b. explore the introduction of design guidelines that can be implemented through the site plan control process, for new development along the waterway;
- c. identify measures to conserve the terrestrial and marine archaeological resources of the Rideau Canal;
- d. recognise that the canal passes through existing and planned urban and village communities which are subject to growth and renewal over time [Amendment #76, OMB File #PL100206, August 18, 2011].”

Policy 27.

“Reference should also be made to Section 4.6.3 of this Plan with respect to development and infrastructure adjacent to or crossing the Rideau Canal.”

Section 4.6.3 – River and Canal Corridors

Policy 1(a):

“The City will conserve the natural environment, cultural heritage, scenic qualities and recreational potential of the Rideau Canal World Heritage Site by “Reviewing development applications adjacent to these rivers and canal to ensure that the visual quality of the waterway and view from the waterway, as well as natural and cultural features, are evaluated”.

The visual character of the section of the Rideau Canal between the Bronson and Bank Street bridges is the most stringently protected portion of the Canal within the City of Ottawa, because it is the only portion where the character of the combined Viewscape is protected in its totality by a Heritage Overlay on the majority of properties on both the Queen Elizabeth Drive and Colonel By Drive.

Section 4.6.4 – Scenic-Entry Routes

Scenic-Entry Routes form a network that links major tourist, recreation, heritage and natural environment destinations in and beyond Ottawa. Some of them follow historic routes, while others follow rivers and many are attractive to cyclists and pedestrians. Scenic-Entry Routes include a variety of roads, such as highways, parkways, arterial roads and local streets. This system of Scenic-Entry Routes is under the jurisdiction of the federal government plus provincial and municipal governments in Ontario and Québec. Most Scenic-Entry Routes can be enjoyed by a variety of modes, including bus, bicycle, and in many areas of the network in the urban area and Villages, foot. Many Scenic-Entry Routes, such as Riverside Drive or the Ottawa River Parkway, contribute to the continuity of the Green space Network through the design of their corridors. Key Scenic-Entry Routes are also the principal roads used by visitors and business travelers arriving in Ottawa and the National Capital Region. Signage along these roads must orient travelers and provide direction to the City’s attractions, while the overall pattern of development along the routes must create a favourable first impression of Ottawa.

Policies:

“Guidelines for Scenic-Entry Routes that elaborate on the more general Arterial Road Corridor Design

Guidelines, as updated from time to time, will be developed and implemented by the City. While respecting the primary function of the road, the guidelines will promote:

The creation of a safe and attractive environment for travelers including, where appropriate, such amenities as lay-bys, scenic lookouts, information, and directional signs to important urban and rural cultural, heritage, environmental and tourism destinations;"

"The protection of views to natural and cultural heritage features, mature trees, and roadside vegetation along and beyond the right-of-way;"

While this Development is, as noted above, "beyond the right-of-way", the impact of its much greater height, breadth and massing facing the Rideau Canal in comparison to the other properties forming the protected Viewscape, should be seriously considered.

2012 Rideau Corridor Landscape Strategy Study-- Funded by Parks Canada

While not legally binding, the results of this study should inform the application being considered. In its Visual Preference Study conclusions on land use, this study states that "stark contrast" was associated with negative visual impacts on the Canal Viewscape. The proposed construction, with its top three of six storeys clad mostly in glass (ascertained from Bray's Heritage Memo. as no elevations of this facade are contained in the Application) may aggravate issues identified in that report.

The waterfront development guidelines resulting from the Landscape Strategy Study, emphasize the need to protect existing vegetation and to preserve historic buildings and state that any new buildings should complement the site:

"New buildings should be designed to complement the landscape character and architectural style of the surrounding area. Buildings should be in proportion to the size and frontage of the property and fit in with the surrounding built environment. Throughout most of the waterway, buildings should be low profile and not exceed the height of the tree canopy. Taller buildings may be appropriate in more urbanized areas."

While the property is beyond the 30 metre limit, it forms part of the Viewscape "between the bridges" where the majority of Heritage Overlay protected properties between the Bronson Bridge are indeed "low profile" with Overlay property height limits currently set to 9 metres. Development on the Southminster Church property itself is also currently limited to a height of 11 metres.

City of Ottawa Zoning By-Laws:

The community is aware that a number of zoning variances regarding setbacks, etc. will be required by the proposed development. The community understands that these are requested in order for the development to proceed and, in the interest of facilitating the rezoning process, may be willing to accept some of these requests as long as these impositions on the community are offset by a reduction in the property height to the neighbourhood maximum of 15 metres.

Comments on Documents Forming Part of Application No. D02-02-17-0044:

Heritage Impact Memo- Bray Heritage

Bray Heritage, in its Heritage Impact Memo, addresses the canal site and impacts on its quality, but the report is devoid of any drawings showing the proposed building from the Rideau Canal, from the Bank Street Bridge, from Colonel By Drive or from Queen Elizabeth Drive in either direction. The tree shown in the memo's Site Section is much taller than any tree shown in the streetscape through Galt Street, so we cannot know which drawing, if either, is accurate and which tree has been chosen for the site section. Further, the memo stating that the six-storey Condominium will be "partially (or, in summer, almost entirely)" hidden by existing trees on NCC property" is likewise inaccurate, as the trees are mostly bare for seven to eight months of the year. Many of these trees will have their root systems impacted by the underground parking garage which extends to the building lot line and the long-term survival of these trees is in dispute. Additionally, Bray Heritage's statement that the exterior glazing on the upper floors will "contrast" with and call attention to the culturally and visually historically important Church building is suspect at best because, as previously mentioned, the Condominium Building will be in the foreground of and taller than the Church, causing the Church to recede from view in perspective.

Environmental Impact Statement-Kilgour & Associates, Ltd.

There are several inaccuracies in the Environmental Impact Statement where trees on NCC property are listed as being on Church property in the tree chart, where no drawing shows the North lot line abutting the NCC lands and no drawing or statement identifies that the underground parking garage wall will be set at that North property line, causing harm to the root systems of NCC trees being listed as "retained".

Additional DWS Comments:

Parking:

There are currently 17 church-designated parking spaces which are to be eliminated in the proposed development. While there are 32 condo-resident spaces and 1 visitor space in the proposed underground parking garage as well as 4 parking spaces, one for each townhouse, there are no spaces for the church. The proposed 7 street parking spaces on Galt Street will not be church-dedicated. In any event, the result is a net loss of at minimum, 10 parking spaces for the church and its many community programs.

General Errata:

The height of the existing church building is determined at the centerline of the gable.
The height of Southminster Church is given to the peak of the roof throughout the submission.
The correct height is not provided anywhere within the documents.

Comments Conclusion:

While Application No. D02-02-17-0044 has merit and can be adapted by restricting the height of the Condominium component to adjacent neighbourhood maximums, in its current form the proposed six-storey Development will have a negative visual impact on the cultural heritage value of Southminster Church, the most prominent, publicly used symbol of our Old Ottawa South Community on Bank Street.

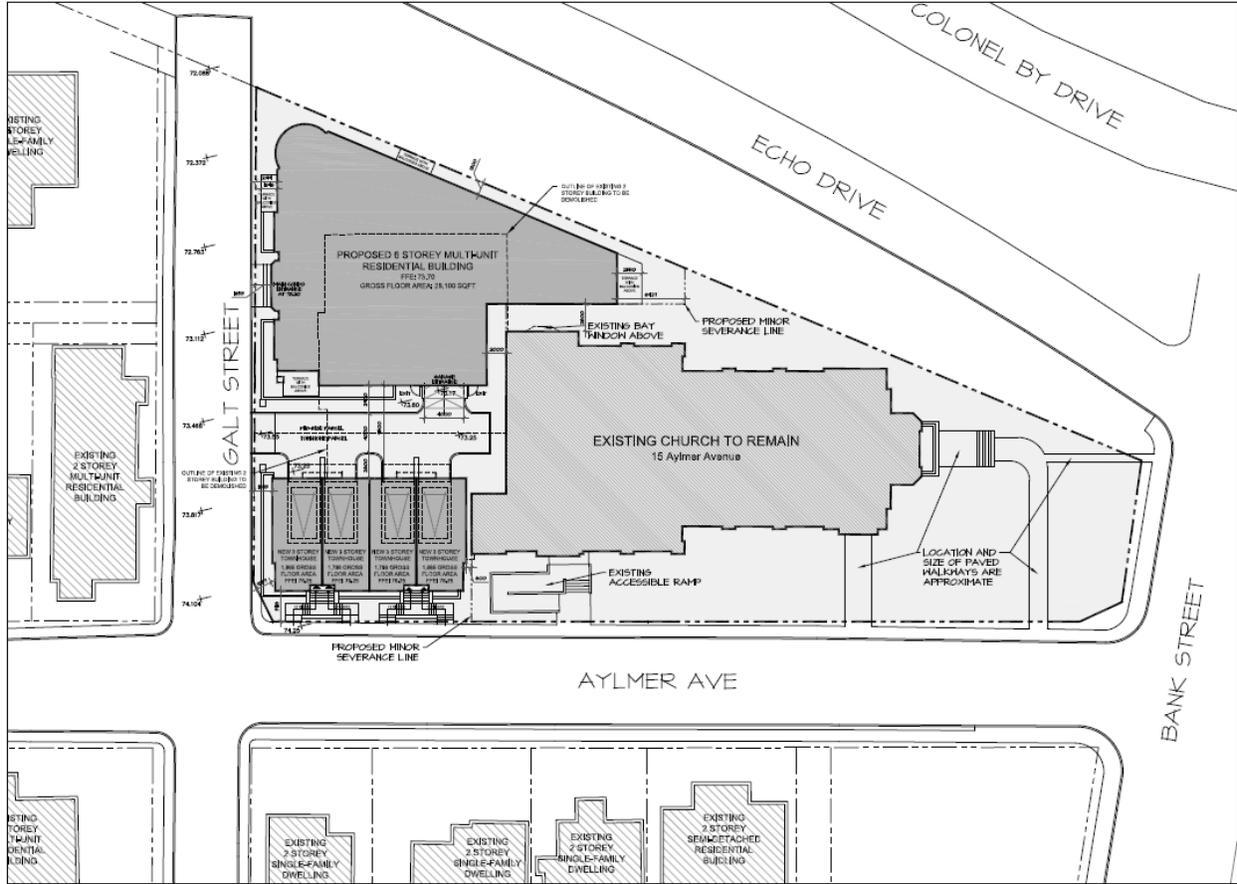
The proposed six-storey Development will also have a negative visual impact on our City's UNESCO World Heritage Rideau Canal precisely where that cultural visual heritage is most protected within the City of Ottawa through Heritage Overlays on both sides of the Rideau Canal.

We know that the City of Ottawa is vitally interested in fulfilling its role as Stewards our City's Visual Heritage and recognise, that you, the City's Urban Planners, are at the forefront of this effort. Thank you for doing all you can to ensure that these laudable goals are met through the review process.

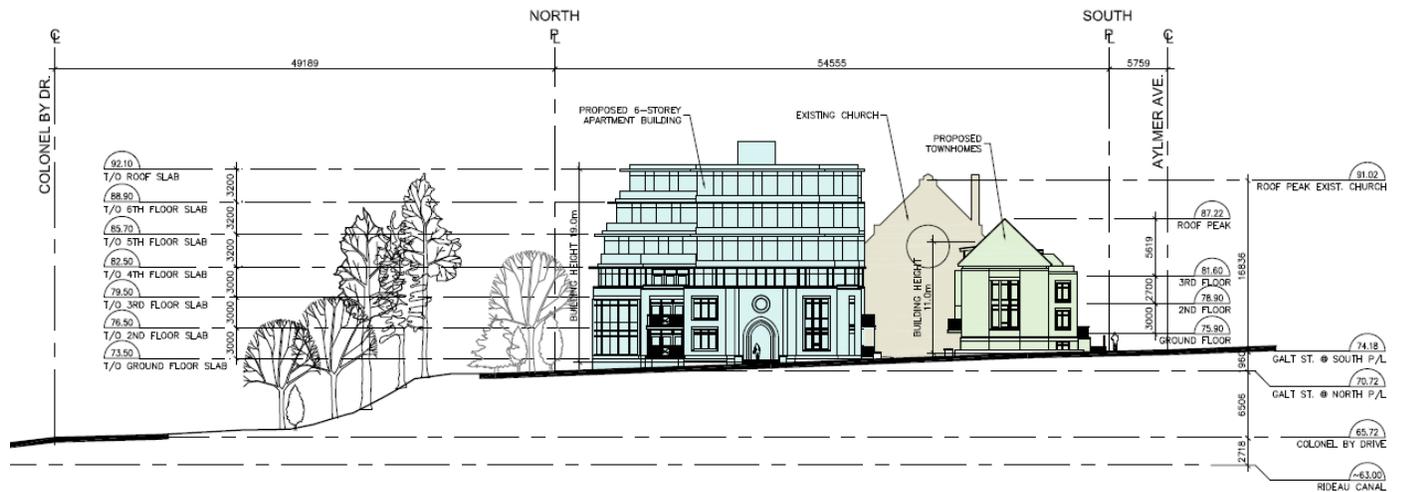
Réponse du personnel – Lettre du groupe communautaire DWS datée du 26 juillet 2017

Les urbanistes remercient le groupe communautaire Development Watch Southminster pour les questions soulevées et pour avoir souligné des informations inexactes ou manquantes. Le personnel est convaincu qu'il y a suffisamment d'information dans la demande pour que l'on puisse évaluer la proposition et formuler une recommandation. Le rapport contient un examen des répercussions visuelles. En conclusion, les urbanistes estiment que le projet établit un équilibre entre les objectifs du Plan officiel relatifs à la densification des rues principales traditionnelles, à la préservation des vues principales depuis les routes panoramiques d'entrée (comme l'église depuis le côté nord du canal Rideau), à l'amélioration de la végétation dans les zones tampons et à la préservation de l'église.

Document 5 – Plan conceptuel, section du site et rendus



Plan conceptuel



Section du site le long de la rue Galt



Rendu 1 : Vue aérienne conceptuelle depuis le sud



Rendu 2 : Maisons en rangées sur la rue Aylmer



Rendu 3 : Vue le long de la rue Galt, vers le nord



Rendu 4 : Vue depuis la promenade Echo, vers l'ouest



Rendu 5 : Depuis le côté nord du canal Rideau, vers le sud



Rendu 6 : Depuis le côté nord du canal Rideau, vers l'est