

**Rapport au :  
Report to:**

**Comité de l'urbanisme  
Planning Committee  
24 avril 2018/ 24 April 2018**

**et au Conseil / and Council  
9 mai 2018  
9 May 2018**

**Soumis le 5 avril 2018  
Submitted on April 5, 2018**

**Soumis par:  
Submitted by**

**Lee Ann Snedden  
Directrice / Director**

**Services de la planification / Planning Service**

**Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement  
économique / Planning, Infrastructure and Economic Development Department**

**Personne ressource / Contact Person :**

**Ann O'Connor, Urbaniste II / Planner II, Examen des demandes d'aménagement  
centrale / Development Review Central  
(613) 580-2424, 12658, Ann.O'Connor@ottawa.ca**

**Ward: SOMERSET (14)**

**File Number: ACS2018-PIE-PS-0043**

**OBJET: Modification au Règlement de zonage – 473, rue Albert**

**SUBJECT: Zoning By-law Amendment – 473 Albert Street**

#### **RECOMMANDATIONS DU RAPPORT**

- 1. Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage 2008-250 visant le 473, rue Albert, afin de permettre la présence d'utilisations non résidentielles au rez-de-chaussée**

et au deuxième étage, et de permettre une réduction des exigences en matière de places de chargement, comme l'illustre le document 1 et comme l'expose en détail le document 2.

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 9 mai 2018 », 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 473 Albert Street to permit ground floor and second floor non-residential uses and permit reduced loading space requirements, as shown on Document 1 and detailed in Document 2.
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 9 May 2018," subject to submissions received between the publication of this report and the time of Council's decision.

## RÉSUMÉ

### Hypothèse et analyse

La propriété est située dans le secteur central, du côté nord de la rue Albert, entre l'avenue Bronson et la rue Bay. Elle couvre une superficie d'environ 1 680 mètres carrés et présente une façade d'environ 60 mètres sur la rue Albert. Elle est

actuellement occupée par un immeuble de bureaux de onze étages dont les vitrines de magasin du rez-de-chaussée sont vacantes.

Le requérant souhaite faire modifier le zonage de la propriété afin de permettre des utilisations non résidentielles conditionnelles au rez-de-chaussée et au deuxième étage d'un immeuble de bureaux existant, et sollicite une dispense de certaines dispositions relatives aux places de chargement. Aucune construction de nouveau bâtiment n'est proposée. Les utilisations conditionnelles sont assujetties à des dispositions limitant leur superficie et leur emplacement.

Le zonage proposé resterait le même, c'est-à-dire R5P – Zone résidentielle de densité 5, sous-zone P, mais l'exception propre à l'emplacement serait remplacée. Il conserverait également la limite de hauteur, fixée à 37 mètres. Les Services de planification appuient la demande de modification au Règlement de zonage et estiment que la proposition est conforme aux dispositions du Plan officiel.

### **Consultation publique et commentaires**

Les membres du public ont été avisés et consultés conformément à la politique en la matière adoptée par le Conseil municipal pour les demandes d'aménagement. Environ cinq personnes ont commenté la proposition.

Après la diffusion de la demande, une réunion portes ouvertes, animée par le requérant et la conseillère McKenney, s'est tenue le lundi 20 novembre 2017. Trois membres du public y ont assisté.

## **EXECUTIVE SUMMARY**

### **Assumption and Analysis**

The property is located in the Central Area, on the north side of Albert Street between Bronson Avenue and Bay Street. The site is approximately 1,680 square metres in area, with approximately 60 metres of frontage along Albert Street. The property is currently occupied by an 11-storey office building with vacant storefronts on the ground floor.

The applicant is proposing to rezone the property to permit conditional non-residential uses on the ground floor and second floor of an existing office building and seek relief from select loading provisions. No new building is proposed to be constructed. The proposed conditional uses are subject to provisions that limit their size and location.

The requested zoning proposes to retain the R5P – Residential Fifth Density, Subzone P zone and replace the site-specific exception. The proposed zoning will also retain the height limit of 37 metres. Planning Services supports the proposed Zoning By-law amendment and is of the opinion that the proposal is consistent with the Official Plan.

### **Public Consultation/Input**

Notification and public consultation was undertaken in accordance with the Public Notification and Consultation Policy approved by Council for development applications. Approximately five respondents commented on the proposal.

After the application was circulated, a public open house was organized and facilitated by the applicant and Councillor McKenney on Monday November 20, 2017. Three members of the public attended.

### **CONTEXTE**

[Cliquez ici](#) pour en savoir plus sur le processus de demande d'aménagement et sur les modifications au *Règlement de zonage*.

Pour obtenir les documents à l'appui de la demande, consultez l'[outil de recherche de demandes d'aménagement](#).

### **Emplacement**

473, rue Albert

### **Propriétaire**

Concentra Bank – Garry Bimler

### **Requérant**

FOTENN Consultants Inc. – Stephanie Morris

### **Architecte**

Roderick Lahey Architect Inc.

### **Description du site et du secteur avoisinant**

Le site se trouve dans le secteur central, dans le quartier 14 – Somerset, du côté nord de la rue Albert, entre l'avenue Bronson et la rue Bay. Sa superficie est d'environ 1 680 mètres carrés et sa façade, d'environ 60 mètres sur la rue Albert. Le site est présenté dans le document 1 (Modification du *Règlement de zonage* – Plan de localisation).

La propriété est actuellement occupée par un immeuble de bureaux de 11 étages comportant des locaux commerciaux vacants au rez-de-chaussée. Les véhicules peuvent accéder à un stationnement souterrain de deux étages contenant 55 places à l'extrémité ouest de la propriété et à 11 places de stationnement de surface du côté nord.

Le quartier polyvalent où se trouve la propriété se compose d'utilisations résidentielles, commerciales, institutionnelles et de bureaux, réparties comme suit :

- Au nord : un bureau et un immeuble d'habitation de 11 étages;
- À l'est : un hôtel de 12 étages (hôtel Albert at Bay Suite);
- Au sud, au-delà de la rue Albert : un mélange d'utilisations résidentielles de faible hauteur et d'utilisations institutionnelles (dont l'Ottawa Technical High School);
- À l'ouest : deux tours d'habitation en copropriété de 17 étages (The Gardens).

### **Résumé de la demande de modification au *Règlement de zonage***

Une modification au *Règlement de zonage* est proposée pour le 473, rue Albert. La propriété se situe actuellement dans une zone R5P[238] H(37) annexe 93, c'est-à-dire une zone résidentielle de densité 5, sous-zone P, hauteur maximale de 37 mètres, annexe 93. Il est proposé de conserver le zonage résidentiel R5P et de remplacer l'exception 238 par l'exception XXXX. La modification demandée permettrait à une clinique, à un restaurant et à des commerces d'occuper la plus grande partie du rez-de-chaussée, et élargirait les possibilités d'utilisations au deuxième étage.

La modification du zonage proposée autoriserait les utilisations non résidentielles suivantes : banque, guichet automatique bancaire, dépanneur, entreprise de services

personnels, restaurant (sans terrasse), magasin d'alimentation au détail, établissement de vente au détail, centre communautaire, centre de ressources et de santé communautaire, service de garde, clinique, établissement d'instruction et centre de formation. Celles-ci seront permises pourvu que la surface occupée par chacune d'entre elles ne dépasse pas 410 mètres carrés et qu'elles se trouvent au rez-de-chaussée ou au deuxième étage de l'immeuble de bureaux existant.

La plupart des utilisations non résidentielles proposées sont déjà autorisées dans la zone R5P actuelle, pourvu qu'elles soient dans un immeuble où se trouvent aussi des logements. Il est donc proposé, dans la demande de modification, de permettre aussi ces utilisations dans l'immeuble de bureaux existant. De plus, trois des utilisations non résidentielles – clinique, établissement d'instruction et centre de formation – ne sont pas autorisées dans une zone R5P, et la modification du zonage permettrait de rectifier la situation. Toutes ces utilisations sont conditionnelles et limitées aux deux premiers étages de l'immeuble.

Le requérant souhaite aussi être exempté de certaines dispositions relatives aux places de chargement.

### **Bref historique de la demande**

Construit en 1961, l'immeuble de 11 étages a été rénové au fil du temps. Depuis sa construction, les bureaux occupent la majeure partie du bâtiment. Actuellement, le rez-de-chaussée est vacant.

En août 2017, le propriétaire a obtenu un permis de construire pour rénover le rez-de-chaussée. Le permis visait des travaux intérieurs, dans le hall d'entrée, et extérieurs, pour la façade. Les changements ont servi à améliorer l'accessibilité, par l'ajout d'une rampe d'accès avec mains courantes, de places assises à l'extérieur et d'un auvent contre les intempéries. Par ailleurs, l'amélioration de la façade ajoute à la facture esthétique de l'immeuble au niveau de la rue, notamment par l'ajout d'enceintes pour camoufler les équipements de services publics, de végétation sur les murs distinctif et d'une meilleure fenestration.

Le propriétaire, Concentra Bank, demande maintenant une modification du zonage pour la propriété, de sorte que le rez-de-chaussée, maintenant vacant, et le deuxième étage puissent accueillir différentes utilisations non résidentielles et que les exigences

relatives aux places de chargement pour les bureaux actuels et les utilisations non résidentielles proposées soient annulées.

## **ANALYSE**

### **CONSULTATION PUBLIQUE**

Une réunion portes ouvertes, organisée et animée par le requérant et la conseillère McKenney, s'est tenue le lundi 20 novembre 2017. Des membres du personnel de la Ville et trois membres du public y ont assisté.

Les renseignements sur la consultation sont présentés dans le document 3 (Renseignements sur la consultation), qui résume les commentaires des membres du public durant la période de diffusion, ainsi que les réactions du personnel.

Au total, cinq membres du public ont commenté la proposition. La population exige que soient prises en compte les répercussions possibles de la nouvelle utilisation commerciale sur le secteur résidentiel avoisinant, notamment le bruit et les problèmes de sécurité.

Pour en savoir plus sur le processus de consultation du projet, référez-vous au document 3 du présent rapport.

### **Désignations dans le Plan officiel**

Le site se trouve dans le secteur central, comme indiqué à l'annexe B du Plan officiel de la Ville. La propriété se situe dans les limites du secteur à l'étude du Plan stratégique secondaire de l'Aire centrale. Selon l'annexe B de ce plan, Secteurs à aspect unique et rues à thème de l'Aire centrale, le terrain visé se trouve dans le secteur à caractère unique de la « Haute-Ville ».

### **Autres politiques et directives applicables**

**Le site est aussi visé par la Stratégie de conception urbaine du centre-ville d'Ottawa, qui propose une vision** pour un centre-ville dynamique et captivant où il fait bon vivre.

Le site se trouve le long d'un corridor de transport en commun faisant actuellement l'objet d'un examen, dans le cadre de l'étude sur la modification du tracé des rues

Albert et Slater. La modification du zonage n'aura aucune incidence sur le nouveau tracé.

### **Justification de l'aménagement**

#### *Loi sur l'aménagement du territoire* et Déclaration de principes provinciale

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 politique sur des questions d'intérêt provincial liées à l'aménagement du territoire. La DPP comporte des politiques qui prescrivent diverses utilisations résidentielles et non résidentielles en zone urbaine, et optimisent les modèles d'utilisation et d'aménagement du territoire pour favoriser la viabilité. Elles mettent notamment de l'avant la promotion de quartiers forts, viables, sains et résilients, la protection en matière d'environnement et de santé et sécurité publiques, et le soutien de la croissance économique.

La proposition est soumise aux politiques de la DPP de 2014. À l'issue de l'examen de la proposition, le personnel a déterminé qu'elle était conforme à cette dernière. En effet, elle favorise un modèle efficace d'aménagement de formes bâties à vocation polyvalente qui contribue à la vitalité du centre-ville et soutien la prospérité à long terme de quartiers viables et dynamiques où il est possible de vivre, de travailler et de se divertir.

#### Politiques du Plan officiel

La proposition a été confrontée au Plan officiel (2003 – MPO 76) et à la modification 150 approuvée par le Conseil (MPO 150).

La propriété fait partie du secteur central aux termes de l'annexe B et de la sous-section 3.6.6 du plan, qui le décrit comme étant le cœur économique et culturel de la ville. Le Plan officiel vise à augmenter la diversité et l'attrait du secteur central en encourageant une vaste gamme d'utilisations des terrains, tout en soutenant les quartiers résidentiels. Il est aussi indiqué à la sous-section 3.6.6 que le secteur central regroupe plusieurs sous-secteurs distincts ayant leur propre identité et leur caractère unique.

La propriété du 473, rue Albert se situe dans un sous-secteur du secteur central appelé la Haute-Ville. Selon la politique pour ce secteur, cette zone demeurera un bassin

important d'habitations urbaines et assurera le maintien d'activités 24 heures sur 24 dans le secteur central. Conformément à la politique 6g) de la sous-section 3.6.6, la Ville doit améliorer les infrastructures piétonnières dans le secteur central, en favorisant diverses utilisations au niveau du sol donnant sur le trottoir et offrant une protection constante contre les intempéries. La modification du zonage proposée autorisera de nouvelles utilisations non résidentielles, qui dynamiseront le rez-de-chaussée et le deuxième étage. Les nouveaux établissements auront une entrée accessible sur la rue Albert, au niveau du sol. Par ailleurs, en maintenant la zone résidentielle de densité 5, il sera toujours possible d'accroître les utilisations résidentielles sur le site.

#### Plan stratégique secondaire de l'Aire centrale

La propriété visée fait partie du secteur à l'étude décrit dans le Plan stratégique secondaire de l'Aire centrale. L'annexe B de ce plan la situe dans le secteur distinctif de la Haute-Ville. Aux termes du plan secondaire, les secteurs distinctifs font référence aux espaces délimités du secteur central qui partagent les mêmes objectifs et politiques pour les aménagements futurs.

D'après le plan secondaire, le secteur distinctif de la Haute-Ville contribue à la vitalité du secteur central, en faisant un quartier urbain et résidentiel attrayant où il fait bon vivre. Même s'il s'agit surtout d'un secteur résidentiel, un nombre limité d'utilisations non résidentielles sont encouragées au niveau du sol afin d'améliorer l'environnement piétonnier et de répondre en priorité aux besoins des résidents locaux.

Conformément à la sous-section 1.10.3 du plan secondaire, le Conseil municipal peut autoriser certaines utilisations commerciales au niveau du sol dans le secteur distinctif de la Haute-Ville, comme des restaurants ou des établissements de services personnels, à condition de satisfaire aux exigences suivantes : répondre essentiellement aux besoins des résidents locaux, ne pas attirer d'importants volumes de circulation automobile, ne pas générer des quantités excessives de bruit ou de fumée et ne pas nécessiter d'importantes superficies extérieures sur place pour l'entreposage de marchandises ou le stationnement de véhicules. Le plan secondaire autorise aussi un nombre limité d'autres utilisations qui complètent le caractère résidentiel du secteur et sont compatibles avec ce dernier, à condition que les utilisations résidentielles dominant dans le secteur.

Les Services de planification sont convaincus que la modification du zonage proposée respecte les politiques du plan secondaire visant la Haute-Ville. Comme l'immeuble est

près du centre-ville et jouxte de nombreuses utilisations résidentielles à distance de marche, les utilisations non résidentielles proposées ne devraient pas attirer beaucoup de circulation automobile. De plus, il se situe le long d'un couloir de transport en commun et les utilisations ne requièrent pas d'offrir des places de stationnement hors rue. Cela dit, l'immeuble de bureaux existant possède déjà un stationnement de 66 places.

Par ailleurs, vu le type d'utilisations proposées et leur taille, la modification ne devrait pas générer une quantité excessive de bruit ou de fumée ni nécessiter d'importantes superficies pour l'entreposage. Tous les espaces consacrés à l'entreposage ou à l'entretien se trouveront à l'intérieur de l'immeuble. L'emplacement des utilisations non résidentielles proposées et les limites imposées quant à leur taille atténuent leurs répercussions sur les secteurs environnants. Pour terminer, comme il s'agit d'un milieu urbain dense où les utilisations résidentielles sont prédominantes, les utilisations proposées permettront de mieux répondre aux besoins des résidents locaux. Par conséquent, les Services de planification sont d'avis que les utilisations non résidentielles proposées complètent bien le caractère résidentiel du secteur et sont compatibles avec ce dernier.

#### Stratégie de conception urbaine du centre-ville d'Ottawa

Le Conseil municipal a approuvé la Stratégie de conception urbaine du centre-ville d'Ottawa 20/20 — Phase 1 le 10 mars 2004. Cette stratégie vise principalement à améliorer l'expérience urbaine au centre-ville et la qualité du domaine public et du milieu urbain. Les Services de planification sont d'avis que l'ajout d'utilisations commerciales axées sur la collectivité au niveau du sol améliorera le paysage de rue et la qualité du domaine public sur la rue Albert, et augmentera les services à la population environnante et, par conséquent, l'habitabilité.

#### Étude sur la modification du tracé des rues Albert et Slater

La Ville d'Ottawa procède à l'étude des rues Albert et Slater et du pont Mackenzie King, entre l'avenue Empress et la rue Waller. Cette étude vise à examiner les façons d'améliorer la circulation le long de ces rues – pour les piétons, les cyclistes, les véhicules et le transport en commun – en déplaçant les voies du Transitway actuelles après l'ouverture de la Ligne de la Confédération de l'O-Train, en 2018. Le plan recommandé sera annexé au rapport du personnel qui doit être présenté au Comité des transports le 4 avril 2018, puis au Conseil. Des travaux de réfection des routes seront

prévus, notamment pour remplacer l'ensemble des conduites d'égouts et d'eau dans les prochaines années.

Le plan recommandé dans le cadre de l'étude propose une zone de chargement de deux places devant le 473, rue Albert, ainsi que plusieurs places de stationnement sur rue du côté nord de la rue Albert, immédiatement à l'est de la zone de chargement. On trouve aussi une infrastructure cyclable et une plantation d'arbres de rue au nord des places de stationnement. La modification du zonage n'aura aucune incidence sur l'étude en cours.

#### Justification du zonage recommandé

Comme l'indique le document 2 (Détail du zonage recommandé), la modification du *Règlement de zonage* proposée fera passer le zonage R5P[238] H(37) annexe 93 à un zonage R5P avec exception propre à l'emplacement [XXXX] pour diverses normes fonctionnelles, tout en conservant la limite de hauteur, fixée à 37 mètres. Voici un résumé des dispositions de zonage propres au site :

- Surface hors œuvre maximale pour les utilisations de bureau

Le nouveau zonage, tout comme l'ancien, autorise une surface hors œuvre d'au plus 16 000 mètres carrés pour les utilisations de bureau.

- Exigences relatives aux places de chargement

Avec le zonage recommandé, aucune exigence relative aux places de chargement ne sera imposée pour les utilisations de bureau actuelles et pour toutes les utilisations non résidentielles dont la superficie est d'au plus 410 mètres carrés. Actuellement, le 473, rue Albert offre 13 277 mètres carrés d'espaces de bureau. Conformément au tableau 113A du *Règlement de zonage*, deux places de chargement sont requises pour une telle superficie d'espaces de bureau.

Selon le zonage recommandé, les utilisations non résidentielles auront une surface hors œuvre d'au plus 410 mètres carrés. Conformément au tableau 113A du *Règlement de zonage*, toute utilisation non résidentielle de 350 à 999 mètres carrés requiert une place de chargement (à l'exception des établissements de vente au détail, qui n'en requièrent aucune). Par conséquent, la clinique d'une superficie de 403 mètres carrés illustrée dans le plan

d'implantation provisoire du rez-de-chaussée, au document 4 (Plan conceptuel d'aménagement), nécessiterait une place de chargement.

Les opérations de chargement ont actuellement lieu dans la zone d'arrêt prévue sur la rue Albert ou dans le parc de stationnement de surface situé à l'arrière du bâtiment. L'Étude de conception fonctionnelle du réaménagement des rues Albert et Slater après la mise en service du train léger sur rail (TLR) et l'Étude d'évaluation environnementale du nouveau tracé de la rue Slater, approuvées par le Conseil le 11 avril 2018, comprennent un plan recommandé qui illustre une zone de chargement de deux places devant le 473, rue Albert. La désignation proposée de places sur rue sera examinée et confirmée au cours du processus de conception détaillée de la réfection de la rue Albert. Les Services de planification ont la certitude que le chargement peut être convenablement effectué et que la dispense demandée est raisonnable.

- Utilisations non résidentielles permises de façon conditionnelle

La modification du zonage proposée permet de conserver les utilisations de bureau actuelles et d'autoriser de nouvelles utilisations non résidentielles actives dans les locaux vacants du rez-de-chaussée et du deuxième étage. La modification proposée permettrait les utilisations suivantes : bureau, banque, guichet automatique bancaire, dépanneur, entreprise de services personnels, restaurant (sans terrasse), magasin d'alimentation au détail, établissement de vente au détail, centre communautaire, centre de ressources et de santé communautaire, service de garde, clinique, établissement d'instruction et centre de formation.

La plupart de ces utilisations non résidentielles sont permises par le zonage R5P actuel, à condition qu'elles soient dans un immeuble où se trouvent aussi des logements. Le zonage proposé autoriserait aussi ces utilisations dans l'immeuble de bureaux existant.

Par ailleurs, la modification du zonage permettra de nouvelles utilisations dans la zone : clinique, établissement d'instruction et centre de formation. Ces trois utilisations sont avantageuses sur le plan communautaire puisque les services répondent à des besoins quotidiens des résidents locaux. Par exemple, une clinique attirerait des professionnels des soins de santé, un établissement d'instruction offrirait de la formation pratique relative aux arts, à un loisir, à un

métier ou à une technique, et un centre de formation offrirait des enseignements liés à l'emploi.

Par ailleurs, les utilisations non résidentielles proposées sont soumises à des dispositions qui limitent leur emplacement et leur taille. Ces conditions visent à limiter les répercussions et à faire en sorte que les utilisations non résidentielles complètent bien le caractère résidentiel du secteur et soient compatibles avec ce dernier. La présence d'utilisations non résidentielles au rez-de-chaussée et au deuxième étage créera un environnement convivial pour les piétons et contribuera au dynamisme de la rue. Par ailleurs, la restriction de 410 mètres carrés pour la surface hors œuvre limitera les répercussions, qui seraient plus importantes en présence d'une seule utilisation non résidentielle dominante au niveau du sol. Comme l'indique le document 4 (Plan conceptuel d'aménagement), le requérant propose d'accueillir trois locataires commerciaux au rez-de-chaussée : un établissement de vente au détail, un restaurant et une clinique.

Vu les contraintes de temps relatives au contrat de location pour la clinique et la nécessité de résoudre rapidement les questions d'aménagement, il est proposé d'aborder la recommandation du rapport à la réunion du Conseil du 25 avril 2018.

### **RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES**

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

### **COMMENTAIRES DES CONSEILLERS DE QUARTIER**

La conseillère McKenney a formulé les commentaires suivants :

« J'appuie les recommandations formulées dans le présent rapport concernant la demande de modification du zonage du requérant visant à confirmer les utilisations de bureau actuelles aux étages supérieurs de l'immeuble et à autoriser un plus large éventail d'utilisations – commerces, vente au détail et services – au rez-de-chaussée et au deuxième étage.

Vu l'importance reconfirmée de la rue Albert en tant que portail dynamique et attrayant vers le centre-ville et le caractère du quartier actuel, j'appuie l'adoption de normes pour faire en sorte que les utilisations proposées au rez-de-chaussée soient conformes aux

objectifs du projet de modification du tracé et qu'elles s'arriment bien à ces derniers et aux aménagements futurs du centre-ville en général.

Pour créer un environnement dynamique et accueillant sur la rue Albert, je conviens de l'importance d'imposer des limites pour que les utilisations qui sont habituellement moins actives ou axées sur la rue n'empiètent pas, avec le temps, sur le paysage de rue. C'est pourquoi je suis d'accord pour limiter la surface hors œuvre de la clinique proposée et d'autres services similaires. La proposition, ainsi que la modification du zonage recommandée, favorisera le développement et la prospérité commerciale, qui mettront en valeur et renforceront l'échelle et le caractère actuels et futurs de la rue Albert. »

### **RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES**

Aucune répercussion sur le plan juridique n'est associée à l'application des recommandations du présent rapport.

### **RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES BIENS**

Aucune répercussion sur la gestion des biens n'est associée aux recommandations du présent rapport.

### **RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES**

Aucune répercussion financière n'est associée au présent rapport.

### **PRIORITÉS POUR LE MANDAT DU CONSEIL**

Ce projet s'inscrit dans le cadre des priorités suivantes :

PE1 – Promouvoir Ottawa

PE2 – Soutenir la croissance de l'économie locale

### **CALENDRIER DE TRAITEMENT DE LA DEMANDE**

La présente demande a été traitée selon la date d'examen en temps voulu fixée pour le traitement des demandes de modification du *Règlement de zonage*.

### **DOCUMENTS À L'APPUI**

Document 1 Modification du *Règlement de zonage* – Plan de localisation

Document 2 Détail du zonage recommandé

Document 3 Renseignements sur la consultation

Document 4 Plan conceptuel d'aménagement

## **CONCLUSION**

La Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique (DGPIDE) appuie la demande de modification du *Règlement de zonage* visant à autoriser des utilisations non résidentielles au rez-de-chaussée et au deuxième étage, et à réduire les exigences relatives aux places de chargement. Ces modifications, ainsi que les aménagements qui en découleront, entraîneront une activité au niveau de la rue qui sera bénéfique pour les résidents locaux, et ajouteront au caractère résidentiel du secteur. La DGPIDE est d'avis que la modification du *Règlement de zonage* proposée est un exemple d'aménagement judicieux, et elle recommande son approbation.

## **SUITE À DONNER**

Les Services législatifs du Bureau du greffier municipal et de l'avocat général signaleront la décision du Conseil municipal au propriétaire, au requérant, à l'Ottawa Scene Canada Group (1565, avenue Chatelain, Ottawa, Ontario K1Z 8B5) et à Krista O'Brien, Unité de la facturation, de la comptabilité et de la politique fiscale des Services des recettes, Direction générale des services organisationnels (courrier interne : 26-76).

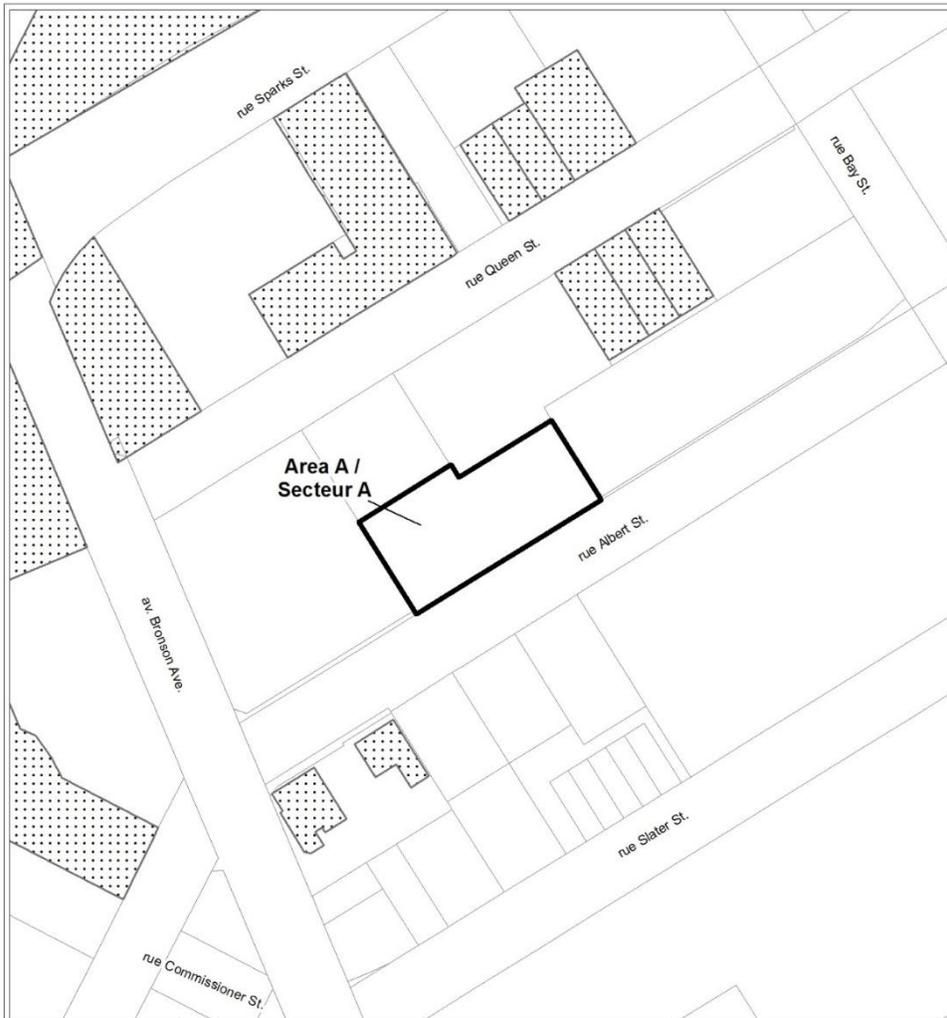
L'Unité du zonage et de l'interprétation de la Direction des politiques et de la planification et la Direction du développement économique et de la planification à long terme prépareront le règlement d'application et le feront parvenir aux Services juridiques.

Les Services juridiques du Bureau du greffier municipal et de l'avocat général transmettront le règlement d'application au Conseil municipal.

Les Services de planification de la Direction de la planification des opérations procéderont à l'avis officiel.

### Document 1 – Modification du Règlement de zonage – Plan de localisation

Pour consulter la carte interactive du zonage d'Ottawa, visiter [geoOttawa](http://geoOttawa). Le site se trouve dans le quartier du centre-ville, du côté nord de la rue Albert, entre l'avenue Bronson et la rue Bay.



D07-02-17-0099	18-0360-A
H:\CO\2017\Zoning\Albert473	
<small>Parcel data is owned by Teramet Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.</small>	
<small>Les données de parcelles appartient à Teramet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. Ceci n'est PAS UN PLAN D'ARPENTAGE.</small>	
REVISION / RÉVISION - 2018 / 03 / 21	
LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHEMA DE ZONAGE 473 RUE ALBERT STREET	
	Area A to be rezoned from R5P[238] H(37) S93 to R5P[XXXX] H(37) Secteur A devant être rezone de R5P[238] H(37) S93 à R5P[XXXX] H(37)
	Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60)
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)	

## Document 2 – Détail du zonage recommandé

Voici les modifications proposées au *Règlement de zonage* de la Ville d'Ottawa (n° 2008-250) ayant pour objet le 473, rue Albert.

1. Changer le zonage des terrains indiqués dans le document 3, pour le faire passer de R5P[238] H(37) annexe 93 à R5P[XXXX] H(37).
2. Ajouter une nouvelle exception, R5P[XXXX], à l'article 239 – Exceptions urbaines, dont les dispositions ont un effet analogue à celles qui suivent :
  - a) À la colonne II, inscrire « R5P[XXXX] H(37) ».
  - b) À la colonne III, inscrire « bureau, banque (pour une surface hors œuvre totale de 30 mètres carrés), guichet automatique bancaire, dépanneur, entreprise de services personnels, restaurant (sans terrasse), magasin d'alimentation au détail, établissement de vente au détail, centre communautaire, centre de ressources et de santé communautaire, service de garde, clinique, établissement d'instruction et centre de formation ».
  - c) À la colonne V, inscrire :
    - (i) l'utilisation de bureau est limitée à une surface hors œuvre totale de 16 000 mètres carrés;
    - (ii) aucun espace de chargement n'est requis pour les utilisations de bureau de l'immeuble actuel telles qu'elles existent à la date d'entrée en vigueur du règlement municipal;
    - (iii) nonobstant l'article 113, aucun espace de chargement n'est requis pour toute utilisation non résidentielle dont la surface hors œuvre est égale ou inférieure à 410 mètres carrés;
    - (iv) nonobstant les alinéas a) et b) du paragraphe 163(2), les utilisations ci-dessous sont aussi permises, à condition de respecter les conditions suivantes :
      1. Avoir une surface hors œuvre d'au plus 410 mètres carrés par occupation individuelle;

2. Être situées dans l'immeuble de bureaux existant tel qu'il existe à la date d'entrée en vigueur du règlement municipal;
3. Être situées au rez-de-chaussée ou au deuxième étage :
  - Banque;
  - Guichet automatique bancaire;
  - Dépanneur;
  - Entreprise de services personnels;
  - Restaurant (sans terrasse);
  - Magasin d'alimentation au détail;
  - Établissement de vente au détail;
  - Centre communautaire;
  - Centre de ressources et de santé communautaire;
  - Service de garde;
  - Clinique;
  - Établissement d'instruction;
  - Centre de formation.

### Document 3 – Renseignements sur la consultation

#### Processus d'avis et de consultation

Un avis public a été donné et une consultation publique a eu lieu conformément à la Politique d'avis et de consultation publique approuvée par le Conseil municipal pour les modifications du *Règlement de zonage*.

Une réunion portes ouvertes, organisée et animée par le requérant et la conseillère McKenney, s'est tenue le lundi 20 novembre 2017. Des membres du personnel de la Ville et trois membres du public y ont assisté.

#### Commentaires du public et réponses

#### Résumé des commentaires du public

Au total, cinq résidents ont commenté la proposition. Voici un résumé des préoccupations soulevées :

#### Préoccupations

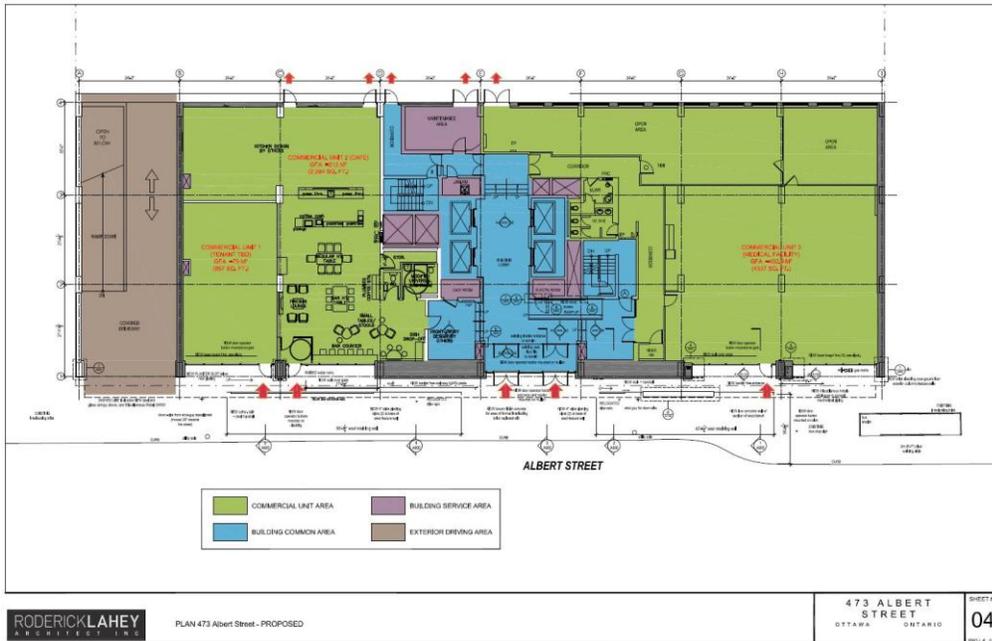
Les résidents se questionnent sur les types de commerces qui occuperont le rez-de-chaussée et s'inquiètent de leurs répercussions sur le caractère du secteur ainsi que des nuisances qu'elles pourraient engendrer, susceptibles de nuire aux utilisations résidentielles environnantes. Les préoccupations touchent principalement le bruit, la consommation d'alcool et la sécurité.

#### Réponse

Lorsque la proposition a commencé à circuler, elle visait à remplacer le zonage actuel par un zonage GM – Zone polyvalente générale, qui aurait été plus permissif que le zonage R5P avec exception propre à l'emplacement proposée actuellement. La modification recommandée comporte des restrictions quant au type d'utilisations non résidentielles permises. Ces quelques utilisations doivent toutefois respecter certaines conditions, qui limitent notamment leur emplacement au rez-de-chaussée et au deuxième étage de l'immeuble de bureaux existant, et la surface hors œuvre des occupations individuelles à 410 mètres carrés. Ces restrictions limiteront les répercussions sur le quartier. De plus, comme le restaurant n'est pas autorisé à aménager une terrasse, il ne générera pas de bruit à l'extérieur de l'immeuble et la consommation d'alcool ne sera permise qu'à l'intérieur.

### Document 4 – Plan conceptuel d'aménagement

#### Plan d'implantation au rez-de-chaussée provisoire



#### Rendu – Vue vers l'ouest de la rue Albert, depuis le rez-de-chaussée

