

**Planning Committee
Report 60
11 May 2022**

100

**Comité de l'urbanisme
Rapport 60
Le 11 mai 2022**

Subject: Zoning By-law Amendment – 982 and 986 Frances Street

File Number: ACS2022-PIE-PS-0045

Report to Planning Committee on 28 April 2022

and Council 11 May 2022

**Submitted on April 11, 2022 by Lily Xu, Acting Director, Planning, Real Estate and
Economic Development**

Contact Person: Kimberley Baldwin, Planner II, Development Review Central

613-580-2424, 23032, Kimberley.Baldwin@ottawa.ca

Ward: Rideau-Rockcliffe (13)

Objet : Modification du Règlement de zonage – 982 et 986, rue Frances

Dossier : ACS2022-PIE-PS-0045

Rapport au Comité de l'urbanisme

le 28 avril 2022

et au Conseil le 11 mai 2022

**Soumis le 11 avril 2022 par Lily Xu, Directrice par intérim, Direction générale de la
planification, des biens immobiliers et du développement économique**

**Personne ressource : Kimberley Baldwin, Urbaniste II, Examen des demandes
d'aménagement centrale**

613-580-2424, 23032, Kimberley.Baldwin@ottawa.ca

Quartier : Rideau-Rockcliffe (13)

REPORT RECOMMENDATIONS

1. That Planning Committee recommend Council approve an amendment to Zoning By-law 2008-250 for 982 and 986 Frances Street to permit an additional use of a day care, along with associated parking provisions as detailed in Document 2.
2. That the approval of the implementing by-law not proceed until the applicant has entered into a development agreement and address the following matters:
 - a. 982 and 986 Frances have merged on title
 - b. Site Services for 982 and 986 Frances are merged
 - c. Fencing and additional landscaping is provided that is sensitive to the abutting residential properties, to the satisfaction of Planning, Real Estate and Economic Development Department.
3. 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 Office of the City Clerk and submitted to Council in the report titled, "Summary of Oral and Written Public Submissions for Items Subject to *the Planning Act* 'Explanation Requirements' at the City Council Meeting of *May 11, 2022*," subject to submissions received between the publication of this report and the time of Council's decision.

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

1. Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil approuve une modification du Règlement de zonage 2008-250 visant les 982 et 986, rue Frances, afin de permettre une utilisation supplémentaire de garderie et de modifier les dispositions connexes de stationnement, comme l'expose en détail le document 2.
2. Que l'approbation du règlement d'application ne soit pas accordée avant que le requérant ait conclu une entente d'aménagement prenant en compte les points suivants :

- a. les 982 et 986, rue Frances ont été fusionnés sur le titre;
 - b. les services viabilisant les 982 et 986, rue Frances ont été fusionnés;
 - c. les clôtures et les éléments paysagers supplémentaires tiennent compte des propriétés résidentielles contiguës, à la satisfaction de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique.
3. 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 soumis au Conseil dans le rapport intitulé « Résumé des observations orales et écrites du public sur les questions assujetties aux 'exigences d'explication' aux termes de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, à la réunion du Conseil municipal prévue le 11 mai 2022 », sous réserve des observations reçues entre le moment de la publication du présent rapport et la date à laquelle le Conseil rendra sa décision.

EXECUTIVE SUMMARY

Planning staff recommend approval of the Zoning By-law amendment application for 982 and 986 Frances Street to permit 'a day care' as an additional land use permitted in the R1O zone. The proposal aligns with applicable Official Plan policies for this site.

The applicant has requested to add the use of a day care as a permitted use while retaining the existing permitted uses that are in the existing residential zoning. The proposed day care will be a continuation of the adjacent and existing educational facility at 998 Frances Street (Académie Providence Sours Antonines) located to the west, which is a kindergarten and elementary school.

In addition to the requested use of a day care, the applicant is also seeking that two of the four required parking spaces be located on the adjacent school property and to also permit two parking spaces located in the existing driveway on the property at 986 Frances Street to be located in the front yard.

The intent of this application is to renovate the two existing houses to repurpose them to be used as a day care and to build a connecting addition which would allow them to be used as one building. The main access for the proposed day care will be provided through the existing school site, through the rear yard of the subject property.

The following policies support this application:

- General Urban Area policies in Section 3.6.1 of the Current Official Plan permits the development of a full range and choice of housing types to meet the needs of all ages, incomes and life circumstances, in combination with conveniently located employment, retail, service, cultural, leisure, entertainment and institutional uses. This will facilitate the development of complete and sustainable communities.
- Urban Design and Compatibility policies in Section 4.11 supports growth at the scale of neighbourhoods or individual properties, issues such as noise, spillover of light, accommodation of parking and access, shadowing, and micro-climatic conditions are prominent considerations when assessing the relationships between new and existing development.

RÉSUMÉ

Le personnel chargé de l'urbanisme recommande l'approbation de la demande de modification du Règlement de zonage visant les 982 et 986, rue Frances, afin de permettre une utilisation supplémentaire de garderie dans la zone R10. La proposition est conforme aux politiques pertinentes du Plan officiel pour cet emplacement.

Le requérant a demandé l'ajout d'une utilisation de garderie aux utilisations autorisées existantes dans la désignation résidentielle actuelle. La garderie proposée viendra compléter un établissement d'enseignement adjacent à l'ouest, situé au 998, rue Frances (Académie Providence Sœurs Antonines), qui accueille des classes de maternelle et primaires.

Outre l'utilisation de garderie sollicitée, le requérant souhaite aménager deux des quatre places de stationnement requises sur la propriété scolaire adjacente, et déplacer dans la cour avant deux places de stationnement situées dans l'entrée privée existante du 986, rue Frances.

La demande a pour objet de permettre la rénovation des deux habitations existantes pour les transformer en garderie, et la construction d'une annexe pour fusionner ces deux bâtiments en un seul immeuble. Tous les accès à la garderie proposée donneront sur l'emplacement de l'école existante, par la cour arrière de la propriété.

Les politiques suivantes sont favorables à cette demande :

- Les politiques du « secteur urbain général » de la section 3.6.1 du Plan officiel actuel permettent l'aménagement d'un large éventail de types d'habitations qui répondent aux besoins des gens, peu importe leur âge, leur revenu et leur situation, tout en assurant la proximité de lieux de travail, de commerces de détail, de services, d'utilisations culturelles, récréatives, de divertissement et institutionnelles. Elles permettront la création de collectivités complètes et durables.
- Les politiques de design urbain et de compatibilité de la section 4.11 sont favorables à la croissance à l'échelle des quartiers ou des propriétés individuelles; les questions comme le bruit, les débordements de lumière, le stationnement et l'accès au stationnement, l'ombre et les conditions microclimatiques sont des considérations primordiales dans l'examen des rapports entre le nouvel aménagement et celui qui existe déjà.

CONTEXTE

Renseignez-vous sur le [processus de demande d'aménagement visant une modification de zonage](#)

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

Emplacement

982 et 986, rue Frances

Propriétaire

Congrégation des Sœurs Antonines Canada et sœur Leila Azzi (986) et sœur Felicite Daou (982)

Requérant

P.H. Robinson Consulting

Description de l'emplacement et du secteur avoisinant

L'emplacement visé se trouve du côté ouest de la rue Frances, dans le quartier Rideau-Rockcliffe. Il est constitué de deux biens-fonds occupés chacun par des habitations isolées. Ensemble, ces terrains présentent une façade d'environ 36 mètres sur la rue Frances pour une superficie de 1 204 mètres carrés.

Des habitations de faible hauteur entourent ces terrains au nord, au sud et de l'autre côté de la rue. Plus au sud et immédiatement à l'ouest, on retrouve des utilisations institutionnelles qui comprennent l'Académie Providence Sœurs Antonines, une école primaire privée et l'église Saint-Sébastien. L'emplacement se trouve à environ 70 mètres au sud de la rue Donald, une grande rue collectrice bordée de diverses utilisations résidentielles et commerciales.

Résumé de la demande de modification du Règlement de zonage

L'emplacement visé est désigné R1O – Zone résidentielle de densité 1. La modification proposée au Règlement de zonage a pour objet de mettre en place une exception urbaine propre à l'emplacement afin d'ajouter une « garderie » à la liste des utilisations du sol autorisées sur les terrains visés.

Outre cette demande d'utilisation supplémentaire de garderie, le requérant sollicite également une autorisation de zonage permettant l'aménagement de deux des quatre places de stationnement requises sur le terrain scolaire adjacent et l'aménagement de deux places de stationnement dans la cour avant du bien-fonds situé au 986, rue Frances.

ANALYSE

Consultation publique

La présente demande a fait l'objet d'une diffusion publique en vertu de la politique sur les avis publics et les consultations publiques.

Onze résidents ont fait part de leurs commentaires. Des préoccupations relatives à la capacité de l'école et de la garderie, à la circulation dans le quartier et au fonctionnement de l'école en parallèle avec la garderie ont été soulevées.

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

Désignations du Plan officiel

Plan officiel actuel

La proposition a été examinée dans le contexte du Plan officiel actuel. La modification proposée au Règlement de zonage est conforme aux politiques applicables du Plan officiel, notamment celles applicables au Secteur urbain général (sous-section 3.6.1).

L'emplacement est désigné Secteur urbain général à l'annexe B du Plan officiel actuel. Les politiques relatives au secteur urbain général se trouvent à la sous-section 3.6.1 dudit Plan. Elles permettent l'aménagement d'un large éventail de types d'habitations qui répondent aux besoins des gens, peu importe leur âge, leur revenu et leur situation, tout en assurant la proximité de lieux de travail, de commerces de détail, de services, d'utilisations culturelles, récréatives, institutionnelles et de divertissement. Cette désignation facilitera la création de collectivités complètes et durables.

La sous-section 2.5.1 concerne les aménagements compatibles et encourage les promoteurs de projets réalisés dans les collectivités établies à faire appel à une bonne conception, sans avoir d'effets négatifs indus sur les propriétés avoisinantes. Des critères objectifs permettant d'évaluer la compatibilité sont énoncés dans la sous-section 4.11.

La compatibilité des nouveaux bâtiments avec leurs environs est assurée en partie par la conception des parties de la structure adjacentes à des bâtiments existants ou à l'espace public. À cet égard, la garderie propose respecte les retraits, la volumétrie et la

conception des habitations existantes, dans une démarche volontaire de conservation du caractère du paysage de rue.

Dans l'ensemble du secteur urbain général, la Ville encouragera la présence d'une variété de services qui compléteront les utilisations résidentielles adjacentes tout en conservant une taille et une échelle correspondant aux besoins des aires résidentielles avoisinantes.

Nouveau Plan officiel

L'emplacement se trouve dans le « transect du secteur urbain intérieur » à l'annexe A du nouveau Plan officiel. Cette désignation vise à mettre en valeur ou à établir un modèle urbain de la forme bâtie et d'un ensemble d'utilisations à distance de marche. C'est un secteur compact et bien connecté, dans lequel on peut avoir accès aux nécessités quotidiennes et hebdomadaires à moins de 15 minutes à pied et regroupant différents aménagements, qu'il s'agisse de l'ensemble des types de logements, des boutiques, des services, de l'accès local aux produits alimentaires, des écoles et des centres de garde d'enfants, de l'emploi, des espaces verts, des parcs et des sentiers. Ce sont des collectivités complètes qui assurent le transport actif et le transport en commun, réduisent la dépendance à l'endroit des voitures et permettent de vivre en se déplaçant peu en voiture ou en s'affranchissant complètement de la voiture.

La sous-section 5.2.1.4 indique que le transect du secteur urbain intérieur doit continuer d'évoluer dans un environnement polyvalent, dans lequel les petites entreprises locales sont réparties de manière pratique dans les quartiers. La sous-section 5.2.2.3 est favorable à la réduction du nombre d'entrées de cour et des répercussions du stationnement sur l'aménagement d'un emplacement.

Justification de l'aménagement

Le personnel soutient la demande du requérant d'autoriser une « garderie » sur les terrains visés. Le requérant a demandé l'ajout d'une utilisation de garderie, tout en conservant les utilisations autorisées actuelles du zonage résidentiel existant. La garderie sera une continuation de l'établissement scolaire adjacent au 998, rue Frances (Académie Providence Sœurs Antonines), qui abrite un jardin d'enfants et une école primaire.

L'aire d'embarquement et de débarquement sera située au point de débarquement de l'école adjacent, dans le parc de stationnement existant, et ne donnera pas sur la rue Frances ni sur une entrée de cour associée à la présente demande de modification de zonage. Un lien piétonnier interne permettra d'accéder à l'emplacement depuis l'école adjacente. L'utilisation de garderie est soutenue tant par le Plan officiel actuel que par le nouveau Plan officiel, car elle est favorable à une variété d'utilisations quotidiennes mises à la disposition des résidents du secteur, elle permet d'atteindre l'objectif de services à moins de 15 minutes à pied, elle offre un service de garderie et elle génère de l'emploi.

Outre l'utilisation supplémentaire de garderie, le requérant souhaite aménager deux des quatre places de stationnement requises sur la propriété scolaire adjacente, et déplacer dans la cour avant deux places de stationnement situées dans l'entrée privée existante du 986, rue Frances.

La proposition consiste également à regrouper les deux entrées de cour de l'habitation existante en une seule entrée, réduisant ainsi le nombre d'entrées privées débouchant sur l'emprise publique. L'ajout de nouveaux éléments paysagers est proposé dans la cour avant et dans l'une des deux anciennes entrées de cour. Un accès automobile simple est conservé. Deux places de stationnement seront conservées sur l'emplacement et deux autres seront créées sur le terrain de l'école adjacente, limitant ainsi le nombre de places de stationnement sur les terrains visés. Lors de la période de consultation, l'Association communautaire ne s'est pas opposée à l'utilisation de l'entrée de cour existante au 986, rue Frances pour l'aménagement de quelques places de stationnement pour le personnel de la garderie.

L'aménagement de l'emplacement comprend la rénovation de deux habitations, afin de les transformer en garderies. Le requérant propose de construire un rajout pour relier les structures entre elles. Aucune hauteur de bâtiment supplémentaire et aucun rajout dans les cours latérales ne sont proposés. Afin d'atténuer les répercussions sur les utilisations adjacentes, le requérant propose de clôturer l'emplacement et de remettre du gazon sur la limite de propriété nord. À l'ouest, le bien-fonds jouxte directement l'école primaire et aucune répercussion n'est donc à prévoir. L'arbre existant dans la cour arrière sera conservé.

Les exigences en matière d'aménagement paysager, de clôtures et de viabilisation seront prises en compte dans le cadre d'une entente d'aménagement.

La garderie proposée offrira une capacité supplémentaire à l'église et à l'école existantes, qui sont exploitées depuis de nombreuses années dans ce secteur sans répercussion négative connue, tout en favorisant la création d'un quartier avec services à moins de 15 minutes à pied.

Déclaration de principes provinciale

À l'issue de l'examen de la proposition, le personnel a déterminé qu'elle était conforme à la Déclaration de principes provinciale de 2020.

RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES

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

COMMENTAIRES DU CONSEILLER DE QUARTIER

Le conseiller King a formulé les commentaires suivants :

« Bien qu'il soit noté qu'une aire de débarquement sera aménagée sur Frances, outre les deux places de stationnement de l'école mises à disposition, et même s'il est reconnu que les utilisateurs de la garderie ne sont pas en âge d'emprunter les autobus scolaires sans être accompagnés, il serait souhaitable que toutes les mesures pratiques soient prises pour réduire les embouteillages aux heures d'embarquement et de débarquement des enfants de la garderie. »

RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES

Si les recommandations sont adoptées et que le règlement de zonage en découlant fait l'objet d'un appel devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, il est prévu qu'une audience de deux jours en résulterait. Il est possible que cette audience puisse être traitée par le personnel de la Ville. Si la demande est refusée, il faudra en donner les raisons. En cas d'appel, il faudrait faire appel à un urbaniste externe.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES RISQUES

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

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES ACTIFS

Aucune répercussion sur le plan de la gestion des actifs n'est associée au présent

rapport.

RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

Aucune répercussion financière directe n'est associée aux recommandations du présent rapport. Si la demande est refusée et fait l'objet d'un appel, il faudrait faire appel à un urbaniste externe. Cette dépense sera alors imputée au budget de fonctionnement des Services de planification.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ

Le présent rapport n'a aucune répercussion sur l'accessibilité.

PRIORITÉS DU MANDAT DU CONSEIL

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

- **Quartiers prospères** : Favoriser la sécurité, la culture et le bien-être social et physique des résidents.

CALENDRIER DE TRAITEMENT DE LA DEMANDE

Cette demande d'aménagement (n° D02-02-21-0056) n'a pas été traitée selon la date d'examen en temps voulu fixée pour le traitement des demandes de modifications du Règlement de zonage en raison des volumes de travail.

DOCUMENTS À L'APPUI

Document 1 – Carte de localisation

Document 2 – Détails du zonage recommandé

Document 3 – Consultation

CONCLUSION

Le personnel chargé d'urbanisme recommande l'approbation de la demande de modification du Règlement de zonage visant les 982 et 986, rue Frances, afin de permettre une utilisation supplémentaire de garderie dans la zone R1O. La proposition est conforme aux politiques pertinentes du Plan officiel pour cet emplacement.

SUITE À DONNER

Les Services au Conseil municipal et aux comités du Bureau du greffier municipal communiqueront la décision du Conseil municipal au propriétaire, au demandeur et à Krista O'Brien, Unité de la facturation, de la comptabilité et de la politique fiscales, Recettes, Direction générale des services organisationnels (courrier interne : 26-76).

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

Les Services juridiques, Direction générale des services novateurs pour la clientèle transmettront le règlement de mise en œuvre au Conseil municipal.

Les Services de planification de la Direction de la planification des opérations se chargeront de l'avis officiel.

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

Les Services juridiques, Direction générale des services novateurs pour la clientèle transmettront le règlement de mise en œuvre au Conseil municipal.

Les Services de planification de la Direction de la planification des opérations se chargeront de l'avis officiel.

Document 1 – Carte de localisation

Pour consulter la carte interactive du zonage d'Ottawa, consultez [geoOttawa](https://geoottawa.ca)

L'emplacement se trouve du côté ouest de la rue Francis, au sud de la rue Donald.



Document 2 – Détails du zonage recommandé

Modification proposée au Règlement de zonage de la Ville d'Ottawa (no 2008-250) visant les 982 et 986, rue Frances :

1. Ajouter une nouvelle exception, [XXXX], à l'article 239 – Exceptions urbaines, dont les dispositions ont un effet analogue à celles qui suivent :
 - a. À la colonne II, Zone à laquelle elle s'applique, ajouter : R1O [XXXX]
 - b. À la colonne III, dispositions d'exception – Utilisations du sol supplémentaires autorisées, ajouter : garderie
 - c. À la colonne V, dispositions d'exception – Dispositions, ajouter :

Les dispositions suivantes s'appliquent à une garderie :

- Deux places de stationnement en cour avant sont autorisées au 986, rue Frances
- Deux places de stationnement requises aux 982 et 986, rue Frances peuvent être aménagées au 998, rue Frances

Document 3 – 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. Le personnel de la planification a reçu 11 commentaires du public au sujet de cette demande, qui ont été regroupés en fonction des thèmes suivants :

Commentaires du public et réponses

Commentaire : Utilisation

- L'utilisation ne devrait pas être autorisée sur une rue résidentielle.
- Les bâtiments devraient rester des habitations isolées.
- On observe un paysage de rue résidentiel et cette utilisation ne correspondra pas au caractère communautaire de la rue.
- L'utilisation est nécessaire et bienvenue dans le quartier.
- L'utilisation est uniquement convenable parce que la conception du bâtiment est d'aspect résidentiel, mais sera-t-elle agrandie un jour.

Réponse :

Le zonage ne permettra qu'une seule utilisation supplémentaire (garderie) sur la superficie au sol actuelle, en plus d'un petit atrium reliant les deux bâtiments. Les modifications aux bâtiments ont été conçues de manière à s'harmoniser avec le caractère de faible hauteur de la rue. Aucune hauteur supplémentaire n'est proposée. L'utilisation tiendra lieu de prolongement des utilisations institutionnelles adjacentes à l'emplacement. Elle aidera à regrouper les répercussions des aires de stationnement et de débarquement, car ces fonctions seront limitées aux embarquements et aux débarquements actuels. Le Plan officiel de la Ville soutient les quartiers avec services à moins de 15 minutes à pied, qui offrent toute une gamme d'utilisations répondant aux besoins des résidents du secteur.

Commentaire : Circulation et stationnement

- On assistera à une augmentation de la circulation et du stationnement aux heures d'embarquement et de débarquement des enfants de la garderie.

Réponse :

L'aire d'embarquement et de débarquement sera située au point de débarquement de l'école adjacent, dans le parc de stationnement existant, et ne donnera pas sur la rue Frances ni sur une entrée de cour associée à la présente demande de modification de zonage. Un lien piétonnier interne permettra d'accéder à l'emplacement depuis l'école adjacente.

Commentaire : Environnement

- Un vieil arbre ne devrait pas être enlevé d'une aire de stationnement.

Réponse :

Aucun arbre à pleine maturité ne sera abattu. Les seules places de stationnement proposées dans le cadre de ce projet sont celles de la cour d'école et les deux places situées dans l'entrée privée de la propriété au sud, qui est visée par la présente demande de modification de zonage. L'arbre situé dans la cour arrière sera conservé et est considéré comme un atout dans l'espace occupé par la garderie. Divers éléments paysagers et des clôtures seront installés.