

ANNEXE A

Pièce 9 – Modification du nouveau Plan officiel

**Modification du Plan officiel XX
de la Ville d'Ottawa**

SOMMAIRE

ÉNONCÉ DES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS

La PARTIE A – AVANT-PROPOS porte sur la modification à apporter, sans toutefois constituer la partie de la Modification n° XX à apporter au Plan officiel de la Ville d’Ottawa.

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

PARTIE C – L’APPENDICE

PARTIE A – AVANT-PROPOS

OBJECTIF

LIEU

FONDEMENT

PARTIE B – LA MODIFICATION

INTRODUCTION

DÉTAILS DE LA MODIFICATION

MISE EN ŒUVRE ET INTERPRÉTATION

PARTIE C – L’APPENDICE

PARTIE A – AVANT-PROPOS

Objectif

Modifier le Plan officiel et le Plan secondaire du district du chemin de Montréal afin d'autoriser la construction d'une tour dont la hauteur est comprise entre huit et 37 étages alors que des immeubles de 18 étages sont autorisés; et autoriser la construction d'un immeuble de huit étages en façade d'une rue principale traditionnelle alors qu'on autorise la construction d'immeubles de six étages.

Lieu

112, chemin de Montréal et 314, rue Gardner

Fondement

Le projet d'aménagement proposé regroupera trois immeubles résidentiels de grande hauteur, de 37, 28 et 16 étages, et un immeuble polyvalent de huit étages donnant sur le chemin de Montréal, soit un total de 872 logements.

Justification

Les immeubles proposés de 37, 28 et 16 étages, même s'ils sont plus hauts que ce qui était envisagé au moment de l'adoption du Plan secondaire du district du chemin de Montréal, respectent les politiques et les lignes de conduite approuvées par le Conseil dans l'autorisation des immeubles de plus grande hauteur. Même si l'immeuble A donnant sur le chemin de Montréal dépassera le maximum de six étages indiqué dans le Plan secondaire, le zonage existant autorise déjà les huit étages proposés.

Même s'il n'est pas situé dans le rayon de 400 mètres d'une station de transport en commun rapide, le site donnera sur un couloir prioritaire de transport en commun. Il sera situé dans le rayon de 400 mètres à pied des commerces de détail, restaurants, services, parcs et pôles d'emploi et offrira donc une excellente occasion de densification.

L'augmentation de la hauteur proposée encadrera le secteur ouest, en prévoyant 37 étages à l'ouest, alors qu'on a récemment approuvé 32 étages à l'est (3, rue Selkirk), à l'intersection du chemin de Montréal et du chemin North River). Les étages supplémentaires compris entre le 32^e et le 37^e étages sont justifiés par leur situation à la grande intersection (du chemin de Montréal et de la promenade Vanier). Ce projet d'aménagement permet aussi de réduire l'empreinte des bâtiments, puisqu'on passe de six immeubles dans le cadre du zonage précédent à trois en redistribuant verticalement

la superficie brute de manière à prévoir une plus grande superficie au sol pour les aires d'agrément et les espaces verts. Grâce à cette proposition, on pourra aménager une plus grande différence de hauteur et une meilleure transition entre les bâtiments. La plus grande partie du site visé lisère un segment de la promenade Vanier, dont l'emprise a une largeur moyenne d'environ 45 mètres.

Toutes les tours du complexe d'aménagement proposé seront dotées d'un podium et accuseront l'écart minimum de 22,5 mètres (tours B1 et B2 à décaler). La marge de retrait la plus rapprochée de la limite de propriété latérale sera de 12,5 mètres (tour B3), ce qui représente plus de la moitié de l'écart de 23 mètres entre les tours, à prévoir généralement pour les propriétaires des immeubles attenants. Le secteur résidentiel de faible hauteur planifié le plus proche sera situé à 50 mètres environ de la tour la plus proche.

Le complexe proposé permettra de densifier le quartier, d'en améliorer la connectivité et d'aménager d'autres aires d'agrément communautaires. Ce projet d'aménagement prévoit les bienfaits communautaires de l'article 37 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

PARTIE B – LA MODIFICATION

1. Introduction

Toute la partie du document intitulée Partie B – La modification, qui comprend le texte suivant constitue la Modification n° 274 du Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

2. Détails

Les modifications suivantes sont par la présente apportées au volume 2A (Plans secondaires des secteurs urbains, Plan secondaire du district du chemin de Montréal) du nouveau Plan officiel. Le Plan secondaire du district du chemin de Montréal est par la présente modifié comme suit pour la Ville d'Ottawa :

Ajouter une exception propre au site dans la section 4.1 (Secteur Ouest) du nouveau Plan secondaire du district du chemin de Montréal, à savoir :

Sans égard à la politique 2 de la section 4.1 (Secteur Ouest), sur les terrains portant les adresses municipales 112, chemin de Montréal et 314, rue Gardner, les immeubles dont la hauteur est comprise entre huit et 37 étages peuvent être autorisés à la condition de respecter les critères suivants :

- a. Les critères de la politique 3 ci-après.
- b. Tous les immeubles de grande hauteur doivent avoir une **superficie au sol maximum de 800 mètres carrés et des distances de séparation minimum de 22 mètres** afin de tenir compte des répercussions sur l'ombre, le microclimat et les panoramas publics. Pour les immeubles de grande hauteur dotés d'un podium ou d'un socle, la distance de séparation minimum est obligatoire entre les tours des immeubles de grande hauteur. Tous les immeubles de grande hauteur sont orientés vers la rue principale traditionnelle ou la promenade Vanier.
- c. La conception du site doit prévoir des marges de retrait par rapport aux aménagements de faible hauteur attenants.

3. La conception du site doit tenir compte des facteurs suivants :

- a. **Prévoir un immeuble d'au plus huit étages donnant sur la rue principale traditionnelle. Dans les cas où la hauteur d'un immeuble donnant sur une rue principale traditionnelle est supérieure à quatre étages, l'immeuble doit être décalé en retrait d'au moins 2 mètres de**

plus que la marge de retrait prévue à partir de la ligne de lot avant.

Pour les immeubles de grande hauteur, un podium d'au plus six étages de haut est autorisé.

- b. Prévoir des marges de retrait suffisantes et une transition de forme bâtie avec les aménagements résidentiels et institutionnels de faible hauteur attenants, à savoir :
 - i. **une distance de séparation minimum de 22 mètres entre les tours des immeubles de grande hauteur et les zones R1, R2, R3 et R4;**
 - ii. respecter les dispositions prévues pour la zone TM relativement aux marges de retrait minimums de la cour latérale intérieure;
 - iii. **prévoir un podium d'au plus quatre étages de haut pour les immeubles de grande hauteur attenants à des aménagements résidentiels de faible hauteur.**
- c. Réduire les répercussions de l'effet d'ombrage et la vue dominante sur les secteurs résidentiels et institutionnels, en **prévoyant un créneau d'exposition au soleil pour la plus grande partie de la journée dans les aménagements résidentiels de faible hauteur attenants et en minorant le nombre de tours attenantes aux aménagements résidentiels de faible hauteur.**

3. Mise en œuvre et interprétation

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

