



Canada Lands Company
Société immobilière du Canada



Algonquins of Ontario



299 (291),
avenue Carling

Rapport sur les commentaires émis lors des portes ouvertes virtuelles – Du 19 août au 16 octobre 2020

Juin 2021

Table des matières

1 Introduction	1
2 Aperçu du projet	1
2.1 Contexte du site	1
2.2 Cadre de la politique de planification et processus d'autorisation.....	2
2.3 Comité consultatif public et engagement préalable	3
3 Portes ouvertes virtuelles – Du 19 août au 16 octobre 2020	4
3.1 Participants et approche	4
3.2 Modification proposée du règlement de zonage.....	5
3.3 Plan conceptuel d'aménagement privilégié	6
3.4 Mur d'idées virtuel – Rétroaction des participants.....	9
4 Prochaines étapes.....	15

Figures

Figure 1 : Emplacement et contexte du site (source : Google Earth, 2018).....	1
Figure 2 : Processus d'autorisation de la planification	3
Figure 3 : Extrait de la présentation vidéo (www.clcsic.ca/299carling-fr/accueil).....	5
Figure 4 : Extrait du document portant sur la modification proposée du règlement de zonage (www.clcsic.ca/299carling-fr/accueil).....	7
Figure 5 : Plan conceptuel d'aménagement privilégié	8
Figure 6 : Extrait du mur d'idées virtuel (www.clcsic.ca/299carling-fr/accueil).....	9
Figure 7 : Images de concepts existants tirées du mur d'idées virtuel (www.clcsic.ca/299carling-fr/accueil).....	10

Tableaux

Tableau 1 : Sommaire de la rétroaction sur le mur d'idées virtuel	11
Tableau 2 : Sommaire de la rétroaction de la collectivité reçue par l'intermédiaire des sondages imprimés.....	13
Tableau 3 : Sondage – Classement des trois principaux équipements désirés dans le parc.....	14

Annexes

Annexe A Modification proposée du règlement de zonage – Documents du site Web

1 Introduction

La Société immobilière du Canada (SIC), dans le cadre d'un partenariat de coentreprise avec les Algonquins de l'Ontario, entreprend des études de planification et une consultation de la collectivité relativement au réaménagement du site connu à l'échelle municipale sous l'appellation 299 (291), avenue Carling (« le site »).

Le présent rapport présente les commentaires émis dans le cadre des portes ouvertes virtuelles concernant ce projet, durant lesquelles les commentaires et la rétroaction ont été acceptés du 19 août au 16 octobre 2020 dans le cadre d'un processus de consultation de la collectivité en cours entrepris par la SIC et les Algonquins de l'Ontario et qui se poursuivra tout au long du processus de planification et de conception du réaménagement du site.

2 Aperçu du projet

2.1 Contexte du site

Le site est une parcelle de terrain de 1,36 hectare (3,36 acres) située au bord sud-ouest du quartier de l'annexe Glebe dans la ville d'Ottawa, comme l'illustre la figure 1. Le site est bordé par l'avenue Carling au sud, la rue Lebreton Sud à l'ouest, un immeuble résidentiel à logements multiples au nord et un immeuble résidentiel à logements multiples (Dow's Lake Towers) et la rue Bell Sud à l'est. L'immeuble à condominiums Lakelander est situé un peu plus à l'est du site. Le site se trouve également à la limite du rayon de 600 mètres entourant la station Carling du service de train léger sur rail O-Train. Le site servait autrefois de terrain de stationnement en surface pour les bureaux du gouvernement fédéral (p. ex. RNCan) et les entreprises locales à proximité.

Figure 1 : Emplacement et contexte du site (source : Google Earth, 2018)



Le site a été acquis du gouvernement fédéral par la SIC en février 2017 dans le cadre d'un partenariat de coentreprise avec les Algonquins de l'Ontario. Le comité de gestion de ce projet de réaménagement est représenté en parts égales par les Algonquins de l'Ontario et la SIC, la SIC agissant en tant que gestionnaire de projet. Le projet est la suite du partenariat existant entre la SIC et les Algonquins de l'Ontario au Village des Riverains (l'ancienne base Rockcliffe des Forces canadiennes). Un élément clé du réaménagement du site est l'intégration d'une façon de commémorer l'héritage et le patrimoine de la Première Nation algonquine.

Bien que le réaménagement doit être commercialement viable, la SIC s'engage à collaborer avec les promoteurs afin de réaliser la vision adoptée pour ce site, qui est fondée sur les commentaires reçus lors des échanges avec les Algonquins de l'Ontario, le Comité consultatif public et la collectivité. L'aménagement du site reflétera cette vision et les politiques de planification applicables relativement à l'intensification adéquate du secteur, et favorisera un développement axé sur le transport en commun et sur les meilleurs résultats pour la collectivité.

2.2 Cadre de la politique de planification et processus d'autorisation

Les documents de la politique de planification de la Ville d'Ottawa guideront le réaménagement du site, notamment le Plan officiel, les Directives d'esthétique urbaine pour l'aménagement des grandes artères, les Lignes directrices sur l'utilisation du sol et la conception des aménagements axés sur le transport en commun et les Lignes directrices d'esthétique urbaine pour les habitations de grande hauteur. Le réaménagement du site s'harmonisera aux politiques et exigences municipales, à la nature évolutive du corridor de l'avenue Carling ainsi qu'au potentiel des terrains vagues de la ville de soutenir les investissements faits dans le transport en commun d'ordre supérieur.

Le Plan officiel (PO) de la Ville (2003, Consolidation du site Web) soutient l'intensification au sein de la désignation de secteur urbain général, là où des occasions de créer plus d'emplois et de logements et d'augmenter l'utilisation du transport en commun existent. De plus, l'objectif du PO est de guider le développement des grandes artères (p. ex. l'avenue Carling) pour en faire des centres plus denses et plus urbains qui soutiendront un service de transport en commun à plus haute fréquence (section 2.2.2). La Ville espère que les grandes artères permettront un développement plus compact et à usage mixte qui soutiendra, et sera soutenu par, des déplacements à pied, à vélo et en transport en commun plus nombreux. Au fil du temps, une création d'emplois plus forte et un usage résidentiel accru pourraient être réalisés, le cas échéant, potentiellement par le réaménagement de grands terrains de stationnement (section 3.6.3). Tant la désignation « secteur urbain général » que la désignation « artère principale » qui s'appliquent au site permettent une grande variété d'utilisations, y compris les utilisations résidentielles, commerciales, de vente au détail ou institutionnelles. De plus, le 299 (291), avenue Carling est situé à environ 600 mètres de la station O-Train Carling existante; le PO prévoit que la construction de nouveaux bâtiments plus élevés pourra être envisagée pour les sites donnant sur une grande artère et qui sont situés à moins de 800 mètres de marche d'une station de transport en commun rapide (section 3.6.1.4).

Le zonage existant sur le site est divisé entre Artère principale, sous-zone 10 (AM10) dans la portion sud du site donnant sur l’avenue Carling, et Centre polyvalent (MC F(2.0)) dans la portion nord. Bien que le zonage actuel permette une grande variété d’utilisations autant résidentielles que non résidentielles, certaines des dispositions de zonage sont plus restrictives que la vision pour le site détaillée dans le PO. Ainsi, la possibilité de demander une modification du règlement de zonage existe afin de soutenir le réaménagement du site et de prévoir un zonage qui correspond mieux à la vision de développement visant l’intensification et le soutien du transport en commun établie dans le PO.

Dans le cadre du processus de réaménagement du site, la SIC et les Algonquins de l’Ontario seront tenus de demander une modification du règlement de zonage à la Ville d’Ottawa. Une rencontre préalable de consultation avec la Ville a eu lieu en mars 2020, et la demande de modification du règlement de zonage a été déposée en décembre 2020. Comme l’illustre la figure 2, le processus d’autorisation de la Ville comprendra d’autres occasions pour le public de se manifester, y compris des périodes de commentaires et de résolutions, ainsi qu’une réunion publique obligatoire du Comité de l’urbanisme de la Ville. La SIC et les Algonquins de l’Ontario devront également présenter leur proposition au Comité d’examen du design urbain de la Ville d’Ottawa. Tout au long du processus, le public aura l’occasion de formuler ses commentaires et de contribuer à l’évolution de la conception du site.

Figure 2 : Processus d’autorisation de la planification



2.3 Comité consultatif public et engagement préalable

Au début du projet, la SIC a approché plusieurs parties prenantes afin de participer à un Comité consultatif public. Sur confirmation de leur intérêt envers le projet, un Comité consultatif public a été créé et comprenait les membres suivants :

- Deux (2) résidents du quartier;
- Deux (2) membres représentant le bureau du conseiller municipal local;
- Un (1) membre représentant la Centretown Citizens Ottawa Corporation (CCOC).

Un Plan conceptuel d'aménagement privilégié proposé a été préparé en fonction des commentaires de membres de la collectivité formulés à propos de trois (3) plans conceptuels d'aménagement préliminaires illustrant diverses options de développement pour le site. Les plans conceptuels d'aménagement préliminaires ont été conçus en fonction des commentaires reçus dans le cadre d'une série d'événements de consultation de la collectivité, y compris les suivants :

- Une séance d'information publique tenue le 28 novembre 2017 afin de présenter le projet (30 participants);
- Un atelier de conception avec les Algonquins de l'Ontario tenu le 6 avril 2018;
- La première réunion du Comité consultatif public organisée le 30 mai 2018, et qui comprenait une visite du site, une promenade d'exploration du quartier, une présentation, une discussion et un exercice de vision;
- Trois séances d'information publiques tenues les 10, 12 et 18 juillet 2018 pour présenter les plans conceptuels préliminaires afin d'obtenir les commentaires de la collectivité (45 participants);
- La seconde réunion du Comité consultatif public, organisée le 27 mai 2019 afin de présenter le plan d'aménagement conceptuel privilégié;
- Un événement portes ouvertes a eu lieu le 25 juin 2019 afin de présenter le plan d'aménagement conceptuel privilégié révisé en fonction des commentaires formulés lors de la réunion du 27 mai 2019 du Comité consultatif public;
- La troisième réunion du Comité consultatif public organisée le 12 mars 2020 pour discuter de la modification du règlement de zonage et obtenir des commentaires sur trois concepts pour le plan d'aménagement conceptuel privilégié;
- La quatrième réunion du Comité consultatif public organisée le 6 juillet 2020 afin de discuter en profondeur du zonage proposé pour le site; et
- Une rencontre avec les résidents de l'immeuble d'appartements en copropriété Lakelander organisée le 17 septembre 2020 afin de discuter du zonage proposé pour le site.

3 Portes ouvertes virtuelles – Du 19 août au 16 octobre 2020

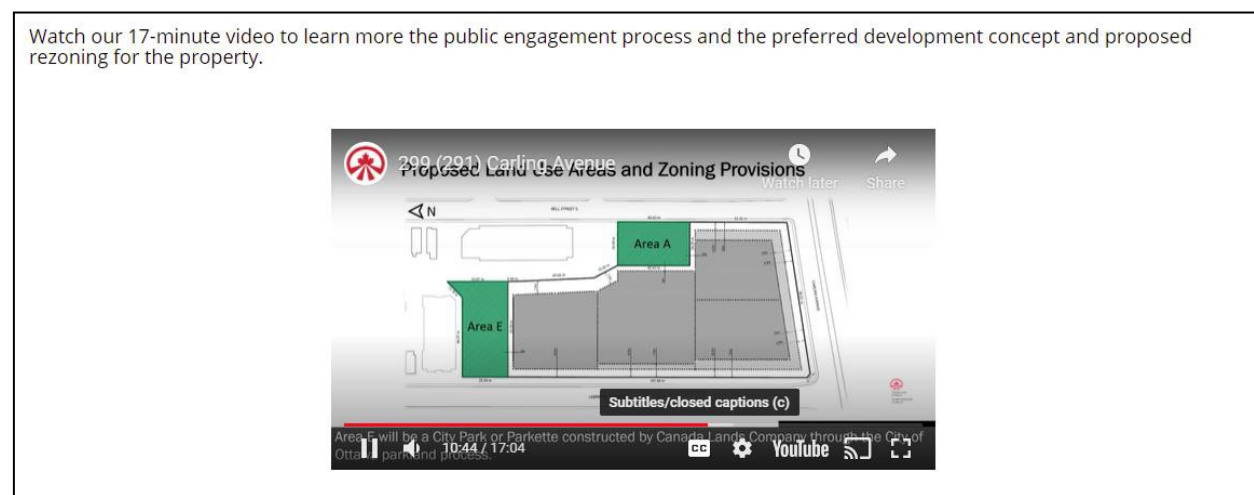
3.1 Participants et approche

En raison de la pandémie de COVID-19 et des protocoles de distanciation physique à respecter, le quatrième événement portes ouvertes du projet s'est tenu virtuellement du 19 août au 16 octobre 2020 au moyen d'un site Web interactif conçu par Social Pinpoint (www.clcsic.ca/299carling-fr/accueil). L'avis de portes ouvertes virtuelles a été envoyé par la SIC au moyen de cartes postales postées aux résidents du secteur de l'annexe Glebe et du lac Dow et des rues à proximité du site. En tout, 4 534 cartes postales ont été postées le 15 juillet 2020 et 6 000 autres ont été postées le 15 septembre 2020. De plus, des avis ont été envoyés aux destinataires de la liste de distribution de courriels de la SIC et au moyen du courriel diffusé par le conseiller municipal local.

Les participants ont été invités à formuler leurs commentaires en suivant trois étapes sur le site Web :

- L'étape 1 consistait à regarder une vidéo de 17 minutes (voir la figure 3) offrant un aperçu du site, du processus de consultation du public, du concept d'aménagement privilégié et des détails du zonage proposé afin de réaliser la vision de l'aménagement futur du site. La narration de la vidéo était faite par la SIC et WSP, et comprenait des sous-titres par souci d'accessibilité.

Figure 3 : Extrait de la présentation vidéo (www.clcsic.ca/299carling-fr/accueil)



- L'étape 2 présentait un résumé des activités de consultation précédentes, de ce qui avait été présenté et des résultats des commentaires obtenus, y compris les améliorations apportées au concept d'aménagement privilégié. Cette étape donnait également un aperçu des principes d'aménagement clés soutenant la vision générale de l'aménagement futur du site. Et en dernier lieu, l'étape 2 fournissait des renseignements sur le processus de

planification de la Ville d'Ottawa et présentait la modification proposée du règlement de zonage et le concept d'aménagement privilégié dans des documents PDF à télécharger qui détaillaient chaque aspect du zonage proposé et illustraient les utilisations envisagées du terrain, la hauteur maximale des immeubles et les retraits. Pour plus de clarté, le site Web des portes ouvertes virtuelles expliquait que le plan d'aménagement conceptuel privilégié avait pour objectif d'illustrer l'aménagement potentiel du site en fonction du zonage proposé et qu'il ne constituait pas un plan de construction définitif. L'aménagement futur du site sera déterminé en fonction des demandes de règlement de plan d'implantation déposées par les promoteurs futurs. Pour de plus amples renseignements à propos de la modification proposée du règlement de zonage et du concept d'aménagement privilégié présenté, consultez les sections 3.2 et 3.3 du présent rapport.

- L'étape 3 donnait aux participants la possibilité de donner leur rétroaction et de formuler leurs commentaires à propos de la modification proposée du règlement de zonage et du concept d'aménagement privilégié sur un mur d'idées virtuel, que nous présentons plus en détail à la section 3.4 du présent rapport.

Les documents sur le site Web des portes ouvertes virtuelles étaient disponibles en français et en anglais, et les participants avaient la possibilité de formuler leurs commentaires dans les deux langues.

Un sondage imprimé était disponible comme solution de rechange à l'envoi de commentaires sur le site Web.

3.2 Modification proposée du règlement de zonage

L'étape 2 du site Web des portes ouvertes virtuelles expliquait que la SIC et les Algonquins de l'Ontario déposeraient une demande de modification du règlement de zonage à la Ville d'Ottawa afin d'établir une (1) seule zone pour l'ensemble de la propriété. Comme l'illustre l'annexe A, la modification du règlement de zonage proposée divisera le site en des secteurs d'utilisation distincts, comprenant des aires ouvertes dédiées, les retraits minimums et la hauteur maximale des immeubles, y compris :

- Zones A et E : zone proposée de parcs et d'aires ouvertes (O1) dans laquelle un microparc municipal et une aire ouverte publique détenue par des intérêts privés seraient situés; et
- Zones B, C et D : zone d'artère principale assortie d'une exception (AM[XXX]) dans laquelle des immeubles seraient situés.

Dans les zones A et E, les utilisations permises seront limitées aux utilisations permises actuelles dans la zone des parcs et des aires ouvertes (O1) : zone de préservation de l'environnement et d'éducation, parc et agriculture urbaine.

Dans les zones B, C et D, l'aménagement futur sera réglementé par le biais de retraits obligatoires et de marge de recul des lignes de lot et des rues ainsi que par des hauteurs maximales d'immeubles. Il est proposé d'ajouter une utilisation résidentielle supplémentaire et d'interdire strictement plusieurs utilisations.

Un extrait du document portant sur la modification proposée du règlement de zonage pouvant être téléchargé sur le site est présenté à la figure 4. Le document complet détaillant la modification du règlement de zonage est disponible à l'annexe A.

3.3 Plan conceptuel d'aménagement privilégié

Le Plan conceptuel d'aménagement privilégié présenté sur le site Web, comme on le voit à la figure 5, est un plan de démonstration soutenant le rezonage proposé. Il a été peaufiné au fil du projet en fonction des commentaires formulés par les Algonquins de l'Ontario, le Comité consultatif public et le grand public lors des consultations précédentes. Il fut présenté dans le cadre des portes ouvertes virtuelles afin d'illustrer les configurations potentielles des immeubles en utilisant des plans de masse afin de montrer de quelle manière le site pourrait être aménagé en fonction de la modification proposée du règlement de zonage et des zones d'utilisation du terrain.

Le site Web des portes ouvertes virtuelles expliquait que le Plan conceptuel d'aménagement privilégié ne constituait pas une version définitive du projet, car l'aménagement futur du site sera déterminé en fonction des demandes de règlement de plan d'implantation déposées par les promoteurs futurs.

Le site Web offrait aussi un aperçu du processus de vente de terrains de la SIC et confirmait que la SIC et les Algonquins de l'Ontario établiront une stratégie d'aliénation du terrain une fois que l'approbation de la demande de modification du règlement de zonage aura été obtenue. Cette stratégie inclura notamment l'exposition du terrain au marché immobilier par l'entremise d'un processus concurrentiel. L'acheteur ou constructeur retenu devra se conformer au zonage municipal établi dans le cadre du processus de consultation publique ainsi qu'aux lignes directrices d'aménagement urbain et aux réglementations architecturales élaborées pour le site.

Figure 4 : Extrait du document portant sur la modification proposée du règlement de zonage (www.clcsic.ca//299carling-fr/accueil)

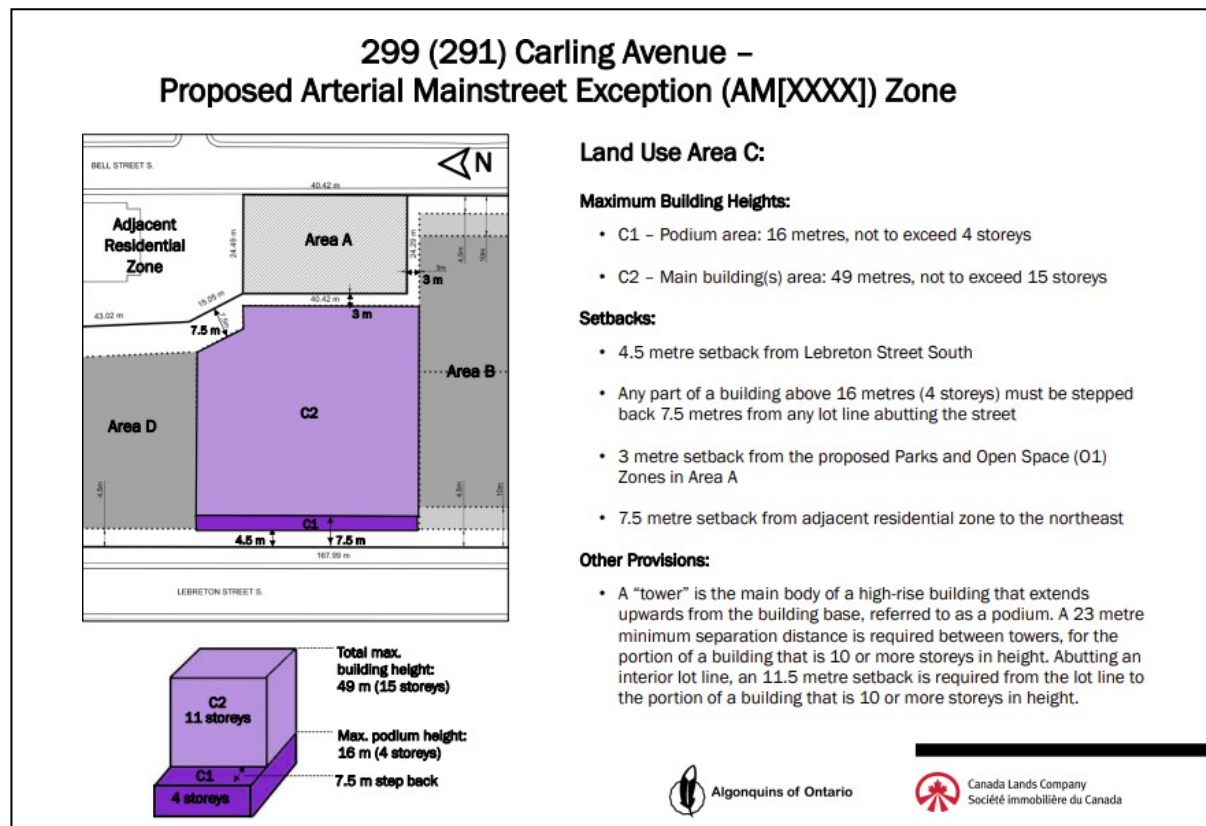
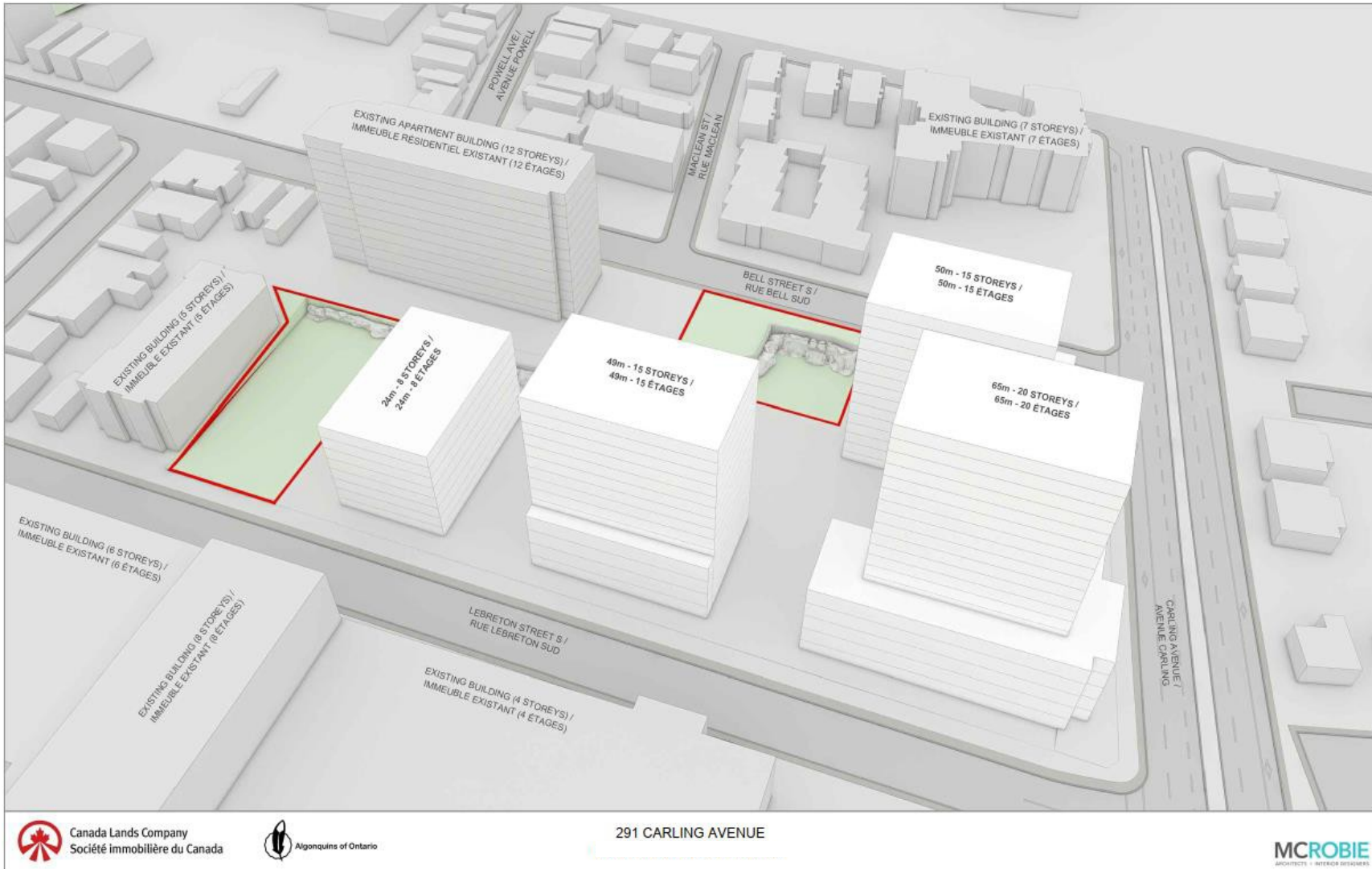


Figure 5 : Plan conceptuel d'aménagement privilégié (présenté uniquement pour illustrer l'aménagement potentiel et le zonage proposé)

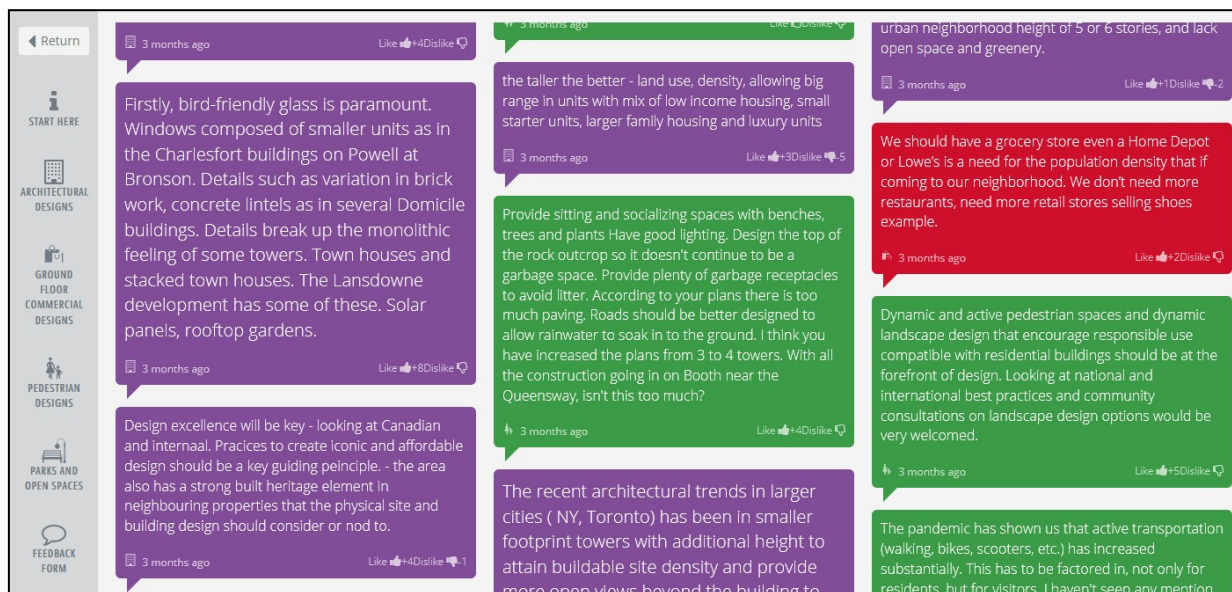


3.4 Mur d'idées virtuel – Rétroaction des participants

Au cours des portes ouvertes virtuelles tenues du 19 août au 16 octobre 2020, les membres de la collectivité ont eu l'occasion d'échanger avec la SIC au moyen du mur d'idées virtuel sur lequel ils pouvaient faire part de leurs commentaires ou de leurs questions à propos de la modification proposée du règlement de zonage, à l'étape 3 sur le site (voir la figure 6). Les participants pouvaient publier des commentaires spécifiques, visibles de tous, axés sur quatre (4) thèmes :

- Conception architecturale;
- Conception des rez-de-chaussée commerciaux;
- Conception des voies piétonnes; et
- Parcs et espaces verts.

Figure 6 : Extrait du mur d'idées virtuel (www.clcsic.ca/299carling-fr/accueil)



Sous chaque thème, les participants pouvaient voir des images de concepts réalisés dans d'autres projets qui illustraient le thème et les possibilités pouvant être réalisées sur le site dans le cadre d'un aménagement futur. Les images de concepts existants présentés sur le mur d'idées virtuel sont présentées à la figure 7.

Figure 7 : Images de concepts existants tirées du mur d'idées virtuel (www.clcsic.ca/299carling-fr/accueil)

Conception architecturale



Conception des rez-de-chaussée commerciaux



Conception des voies piétonnes



Parcs et espaces verts



Une fois le commentaire d'un participant envoyé et publié sur le mur d'idées virtuel, les autres participants pouvaient « aimer » ou « ne pas aimer » un commentaire afin de manifester leur appui ou leur désaccord. Cela a permis de favoriser un échange virtuel entre les participants. Tout au long des portes ouvertes virtuelles, le personnel de la SIC répondait à certains commentaires ou à certaines questions pour apporter des éclaircissements.

Quarante et un (41) commentaires ont été publiés sur le mur d'idées virtuel et sont résumés au tableau 1, en fonction des quatre (4) thèmes. Cinq (5) réponses supplémentaires au sondage imprimé ont été reçues et sont résumées au tableau 2.

Tableau 1 : Sommaire de la rétroaction sur le mur d'idées virtuel

THÈME	COMMENTAIRES DES MEMBRES DE LA COLLECTIVITÉ
Conception architecturale	<ul style="list-style-type: none"> • Désir de s'assurer que les nouveaux immeubles améliorent le dynamisme des environs immédiats et emploient des matériaux attrayants qui diffèrent de ceux employés dans les immeubles de grande hauteur du centre-ville. • Préférence pour des immeubles plus hauts avec une empreinte réduite (surtout le long de l'avenue Carling) pour augmenter la superficie des espaces verts, promouvoir un mode de vie durable et à densité élevée et proposer diverses options de logement (appartements de plusieurs chambres, de luxe et abordables).



THÈME	COMMENTAIRES DES MEMBRES DE LA COLLECTIVITÉ
Conception architecturale (suite)	<ul style="list-style-type: none">• Suggestion de varier la hauteur des immeubles afin d'améliorer la silhouette de la ville, y compris réduire la hauteur de certains immeubles afin de mieux les intégrer au quartier.• La conception des immeubles devrait ne pas prévoir de matériaux réfléchissants et adopter les pratiques exemplaires afin de réduire les collisions entre les oiseaux et les immeubles.• Construction d'immeubles moins élevés pour éviter de bloquer la silhouette des logements adjacents et limiter les problèmes de vie privée.• Préférence pour une variété de matériaux de construction qui présentent un intérêt visuel.
Conception des rez-de-chaussée commerciaux	<ul style="list-style-type: none">• Désir de voir des utilisations commerciales pour les rez-de-chaussée, y compris une épicerie, des magasins de détail et des restaurants avec terrasse.• Certains commentaires faisaient part de l'importance d'attirer des utilisations commerciales qui n'existent pas déjà dans le secteur.• Des préoccupations ont été soulevées quant à la présence de « salon funéraire » dans les utilisations permises dans la demande de modification du règlement de zonage, et la demande de l'enlever a été faite, car cela ne cadre pas bien avec le secteur.
Conception des voies piétonnes	<ul style="list-style-type: none">• Désir de voir des jardins, des parterres de fleurs, des arbres et d'autres aménagements paysagers (verdure) le long des trottoirs pour ajouter à la verdure déjà présente.• Nécessité de prioriser l'aménagement de trottoirs larges et accessibles pour répondre aux besoins en matière d'accessibilité, permettre l'aménagement de terrasses et faciliter la vie des cyclistes.• Désir de voir des infrastructures conviviales pour les cyclistes sur le site, comme des pistes traversant le site et un lien avec les pistes cyclables existantes du secteur, des supports à vélo et des aménagements pour l'entreposage sécuritaire des vélos.• Demande pour de l'éclairage adéquat au niveau du sol dans les espaces piétons le soir.• Besoin de poubelles et de bacs de recyclage en nombre suffisant sur le site.
Parcs et espaces verts	<ul style="list-style-type: none">• Désir de voir plus de verdure et d'espaces verts autour des immeubles pour fournir plus d'espaces récréatifs.• Des suggestions ont été faites pour ajouter plus de mobilier urbain, comme des abris de jardin, des tables à pique-nique, des bancs, etc., dans les espaces verts proposés afin de les rendre plus attrayants comme lieux de rassemblement.• Des préoccupations ont été formulées quant au parc proposé le long de la rue Bell Sud, qui pourrait être trop ombragé, ce qui pourrait ne pas convenir aux plantes qui devraient y pousser.



Tableau 2 : Sommaire de la rétroaction de la collectivité reçue par l'intermédiaire des sondages imprimés

THÈME	RÉTROACTION ET QUESTIONS DE LA COLLECTIVITÉ
Conception architecturale	<ul style="list-style-type: none"> • Pas d'immeubles carrés • Divers styles d'immeubles ayant une personnalité • Ajout de socles aux immeubles • Immeubles plus hauts • Ajout de balcons dans la conception des immeubles • Pas de maisons de ville; préférence pour des immeubles en hauteur avec une empreinte réduite • Songer à la sécurité des oiseaux • Matériaux de construction pouvant résister aux conditions hivernales • Matériaux de construction mixtes
Conception des rez-de-chaussée commerciaux	<ul style="list-style-type: none"> • Accent mis sur les terrasses et les lieux de rassemblement • Plusieurs commerces de petite taille • Veiller à ce qu'il y ait une épicerie • Éviter les enseignes au néon
Conception des voies piétonnes	<ul style="list-style-type: none"> • Trottoirs larges • Plus de mobilier urbain • Éclairage suffisant • Promotion des déplacements à vélo • Éviter les déplacements de véhicules dans les espaces intérieurs du site • Assurer l'accessibilité pour tous les âges et tous les niveaux de mobilité
Parcs et espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> • Inclure du mobilier urbain et des bancs extérieurs • Terrain de jeu pour enfants • Augmenter le nombre d'arbres

3.4.1 Hauteur des immeubles et conception architecturale

Comme le tableau 1 et le tableau 2 le résumant, nous avons reçu une grande variété de commentaires du public concernant la hauteur proposée des immeubles et la conception architecturale dans le cadre de la modification du règlement de zonage. Si certains membres du public ont exprimé qu'ils préféreraient des immeubles en hauteur avec une empreinte réduite, d'autres commentaires faisaient état du désir de voir des immeubles moins élevés et l'inclusion de socles dans la conception des immeubles. En réponse à ces commentaires, ainsi qu'à des commentaires reçus précédemment par la SIC lors d'autres événements de consultation, la modification proposée du règlement de zonage établit des zones distinctes sur le site où des hauteurs maximales spécifiques seraient permises (comme l'illustre l'annexe A), notamment :

- Zone B1 : zone où un socle serait requis, avec un immeuble d'une hauteur maximale de 20 mètres ne dépassant pas cinq étages;



- Zone B2 : hauteur maximale de 65 mètres, ne dépassant pas 20 étages (incluant le socle de l'immeuble);
- Zone B3 : hauteur maximale de 50 mètres, ne dépassant pas 15 étages (incluant le socle de l'immeuble);
- Zone C1 : zone où un socle serait requis, avec un immeuble d'une hauteur maximale de 16 mètres ne dépassant pas quatre étages;
- Zone C2 : hauteur maximale de 49 mètres, ne dépassant pas 15 étages (incluant le socle de l'immeuble);
- Zone D : hauteur maximale de 24 mètres, ne dépassant pas huit étages.

Les hauteurs maximales proposées dans la modification du règlement de zonage répondent au désir exprimé de varier la hauteur des divers immeubles du site, avec une hauteur décroissante à partir de l'avenue Carling, artère principale désignée, vers la partie nord du site. Là où il est proposé d'autoriser la construction d'immeubles de grande hauteur, les immeubles devront comprendre un socle de quatre et de cinq étages pour assurer une transition dans l'échelle et la volumétrie des futurs immeubles du site.

D'autres commentaires du public portant sur la conception architecturale des futurs immeubles du site seront pris en compte dans le cadre de l'élaboration des lignes directrices d'aménagement urbain et des réglementations architecturales propres au site, et dans les demandes de règlement de plan d'implantation déposées par les promoteurs futurs.

Ces commentaires du public concernent notamment ce qui suit :

- Style, matériaux et personnalité des futurs immeubles du site;
- Prise en compte de la sécurité des oiseaux dans la conception des immeubles;
- Inclusion d'éléments de conception spécifiques, comme des balcons.

3.4.2 Équipements des parcs

En plus des commentaires des participants publiés directement sur le mur des idées virtuel, les portes ouvertes virtuelles comprenaient également une question de sondage sous le thème « Parcs et espaces verts », et qui concernait expressément les équipements des parcs sur le site.

On demandait aux participants de classer en ordre d'importance les trois (3) principaux équipements qu'ils désiraient voir installés, parmi les choix suivants :

- Jardin communautaire
- Structure de jeu
- Places assises
- Amphithéâtre (espace de rassemblement pour les prestations extérieures)
- Art public
- Matériel de conditionnement physique



Dix (10) participants ont répondu à la question. Le tableau 3 résume les réponses reçues.

Tableau 3 : Sondage – Classement des trois principaux équipements désirés dans le parc

CHOIX D'ÉQUIPEMENTS	PREMIER CHOIX	DEUXIÈME CHOIX	TROISIÈME CHOIX	CLASSEMENT GÉNÉRAL
Jardin communautaire	-	2	1	5
Structure de jeu	1	2	2	3
Places assises	2	2	4	2
Amphithéâtre	2	-	1	4
Art public	4	2	-	1
Matériel de conditionnement physique	1	2	2	3

Les trois (3) équipements les plus désirés sont les suivants :

- Art public
- Places assises
- Structure de jeu / Matériel de conditionnement physique

4 Prochaines étapes

La rétroaction obtenue dans le cadre des portes ouvertes virtuelles sera prise en compte dans l'élaboration des lignes directrices d'aménagement urbain et des réglementations architecturales propres au site à l'été 2021, et que les promoteurs futurs du site devront respecter.

Au terme des portes ouvertes virtuelles en octobre 2020, la SIC a préparé la demande de modification du règlement de zonage, qui a été déposée à la Ville d'Ottawa en décembre 2020. Le personnel de la Ville est en train d'effectuer l'examen technique de la demande. Les membres du public auront la possibilité de formuler leurs commentaires sur la modification proposée du règlement de zonage tout au long du processus de rezonage et peuvent envoyer leurs observations au responsable du dossier de la Ville.

À la suite de l'examen technique et de la résolution de tout problème constaté, la modification proposée du règlement de zonage sera présentée au Comité de l'urbanisme de la Ville lors d'une réunion publique obligatoire; celle-ci devrait avoir lieu vers la fin de l'été 2021. La SIC avertira les personnes inscrites à sa liste de distribution de la tenue de cette réunion.

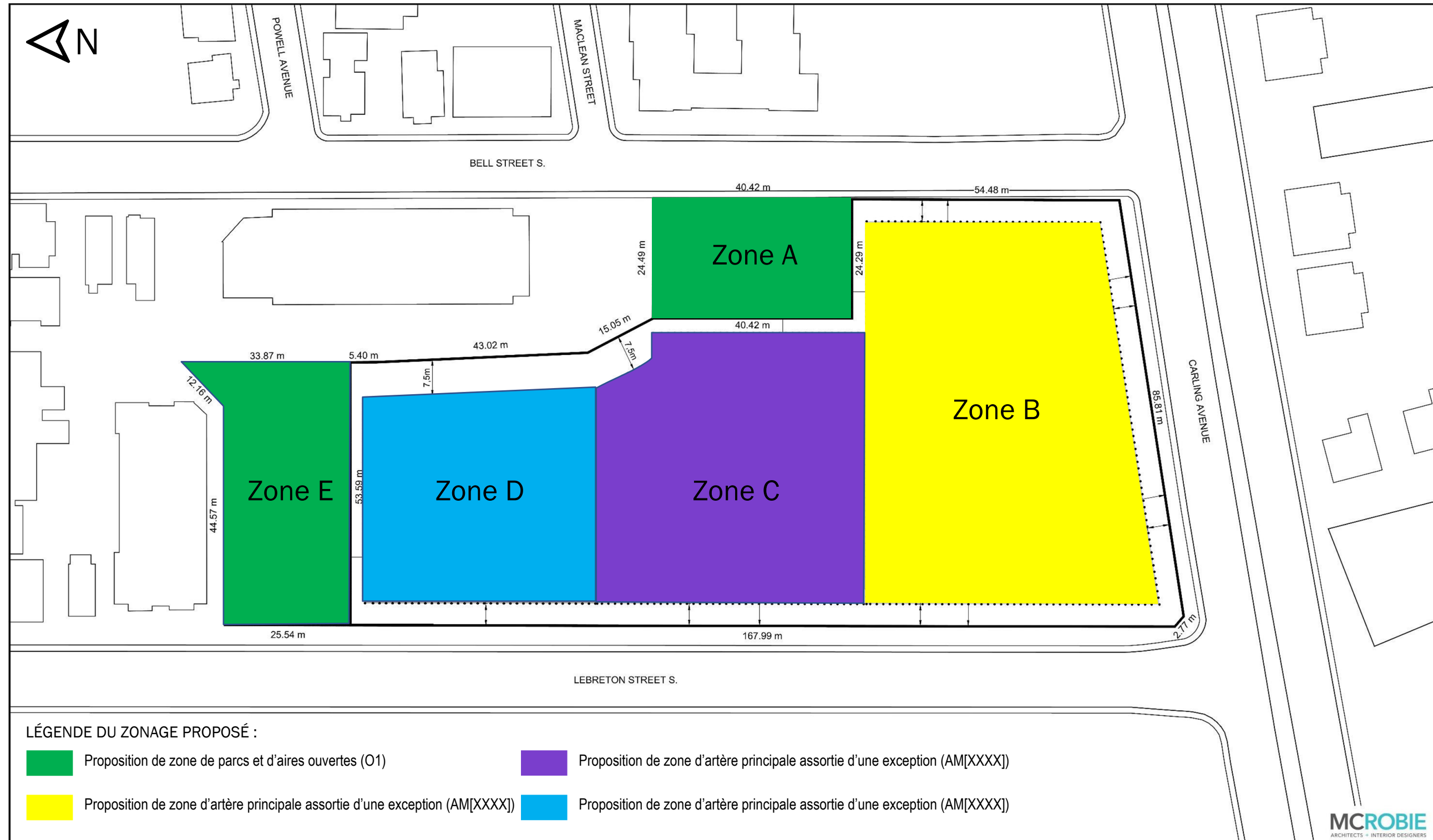
À la suite de la réunion du Comité de l'urbanisme, la demande sera envoyée au Conseil municipal pour qu'une décision soit rendue, laquelle sera suivie d'une période d'appel de 20 jours.



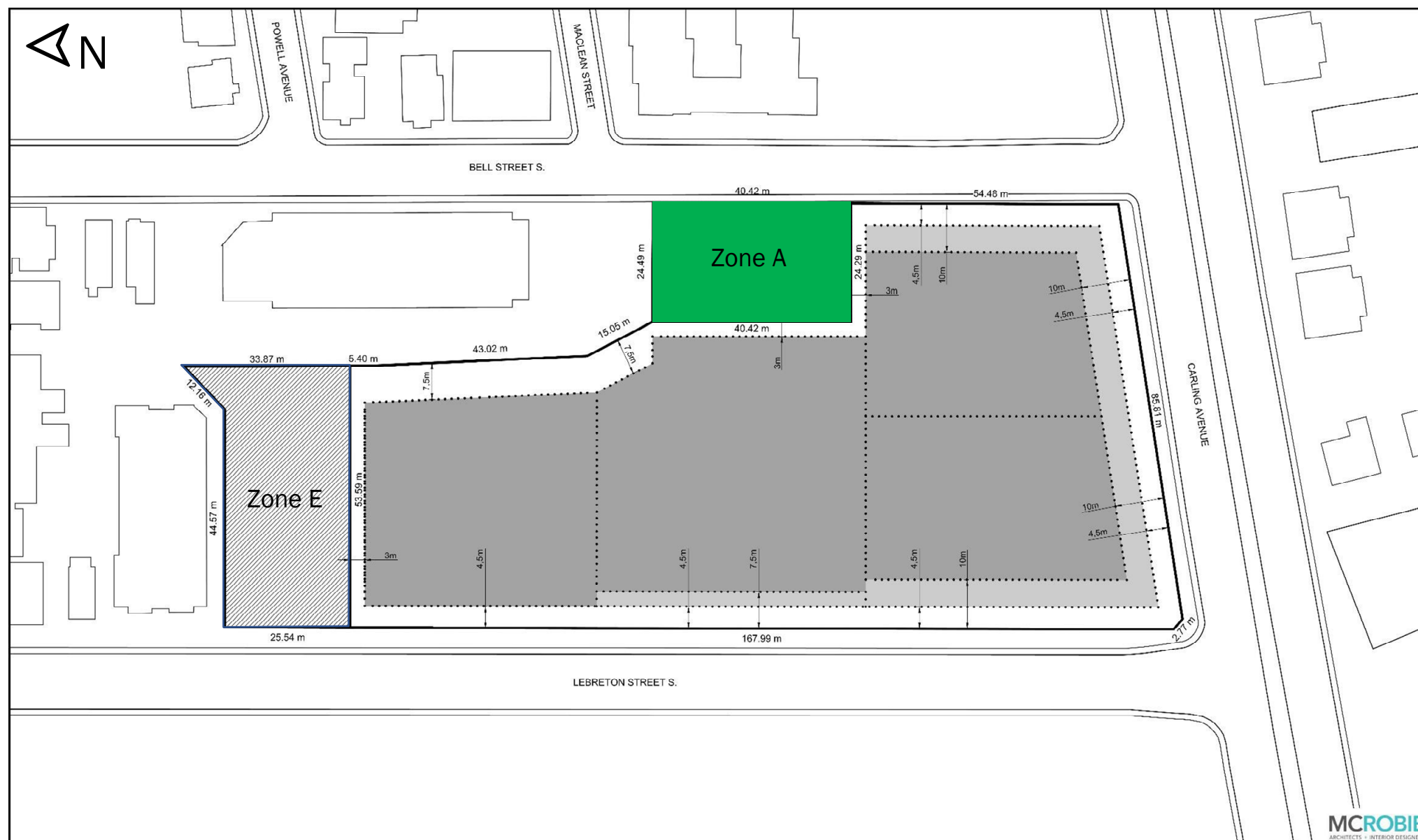
Canada Lands Company
Société immobilière du Canada

Annexe A Modification proposée du règlement de zonage – Documents du site Web

299 (291), avenue Carling – Modification proposée du règlement de zonage



299 (291), avenue Carling – Proposition de zone de parcs et d'aires ouvertes (O1)



Zone d'utilisation du terrain A :

- 0,10 hectare d'aire ouverte publique détenue par des intérêts privés

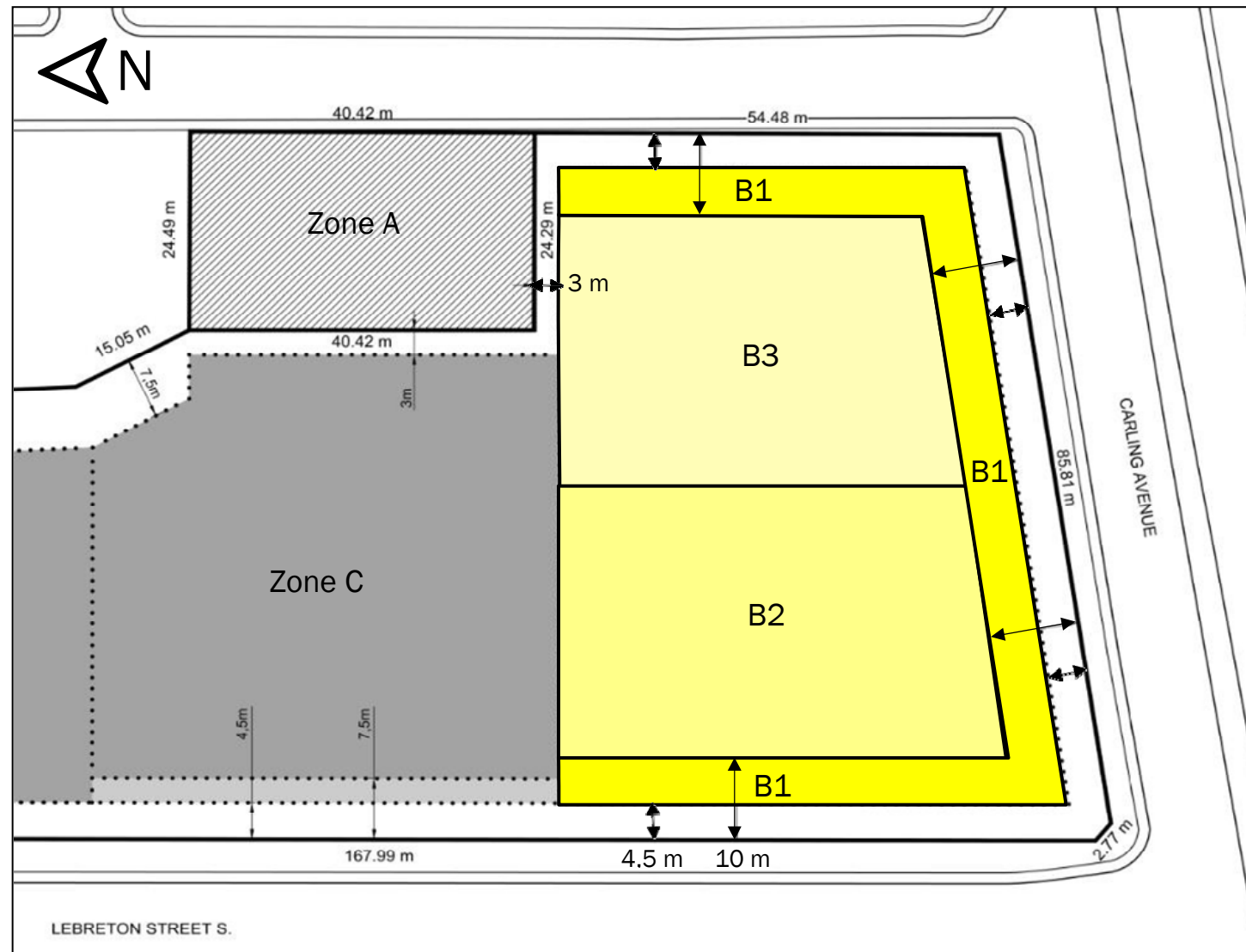
Zone d'utilisation du terrain E :

- 0,14 hectare dédié à l'exigence de 10 % de la superficie devant être réservée à un parc (parc de la Ville)

Utilisations permises :

- Zone de préservation de l'environnement et d'éducation
- Parc
- Agriculture urbaine

299 (291), avenue Carling – Proposition de zone d'artère principale assortie d'une exception (AM[XXXX])



Zone d'utilisation du terrain B :

Hauteur maximale des immeubles :

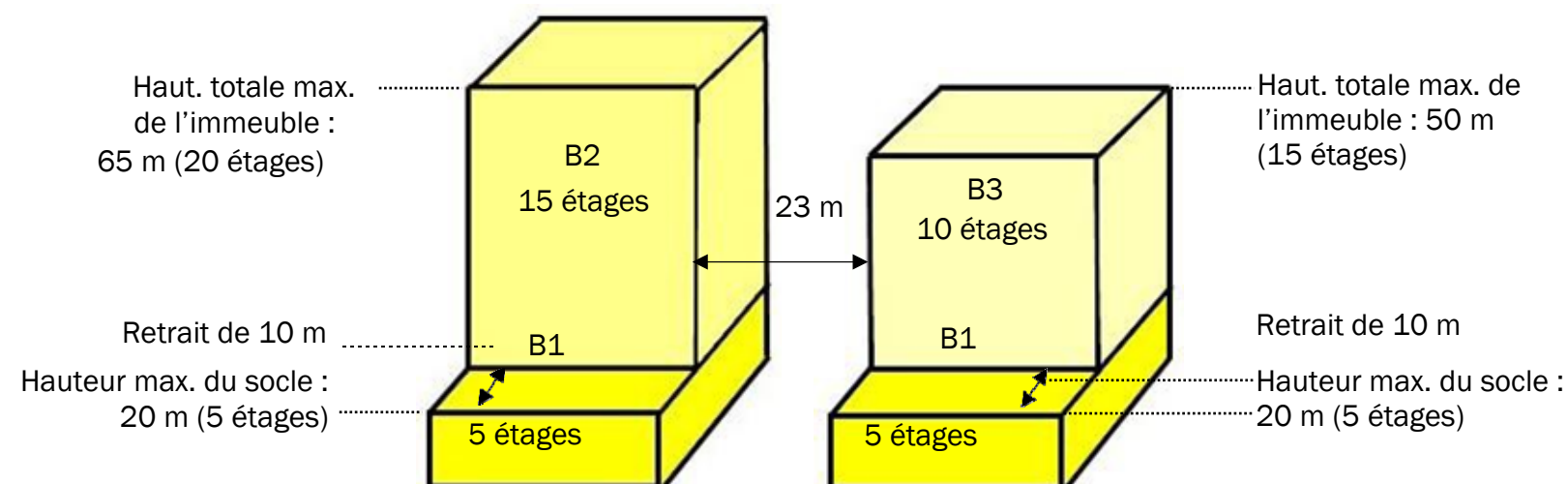
- B1 – Socle : 20 mètres, ne devant pas dépasser cinq étages
- B2 – Immeuble principal : 65 mètres, ne devant pas dépasser 20 étages
- B3 – Immeuble principal : 50 mètres, ne devant pas dépasser 15 étages

Retraits :

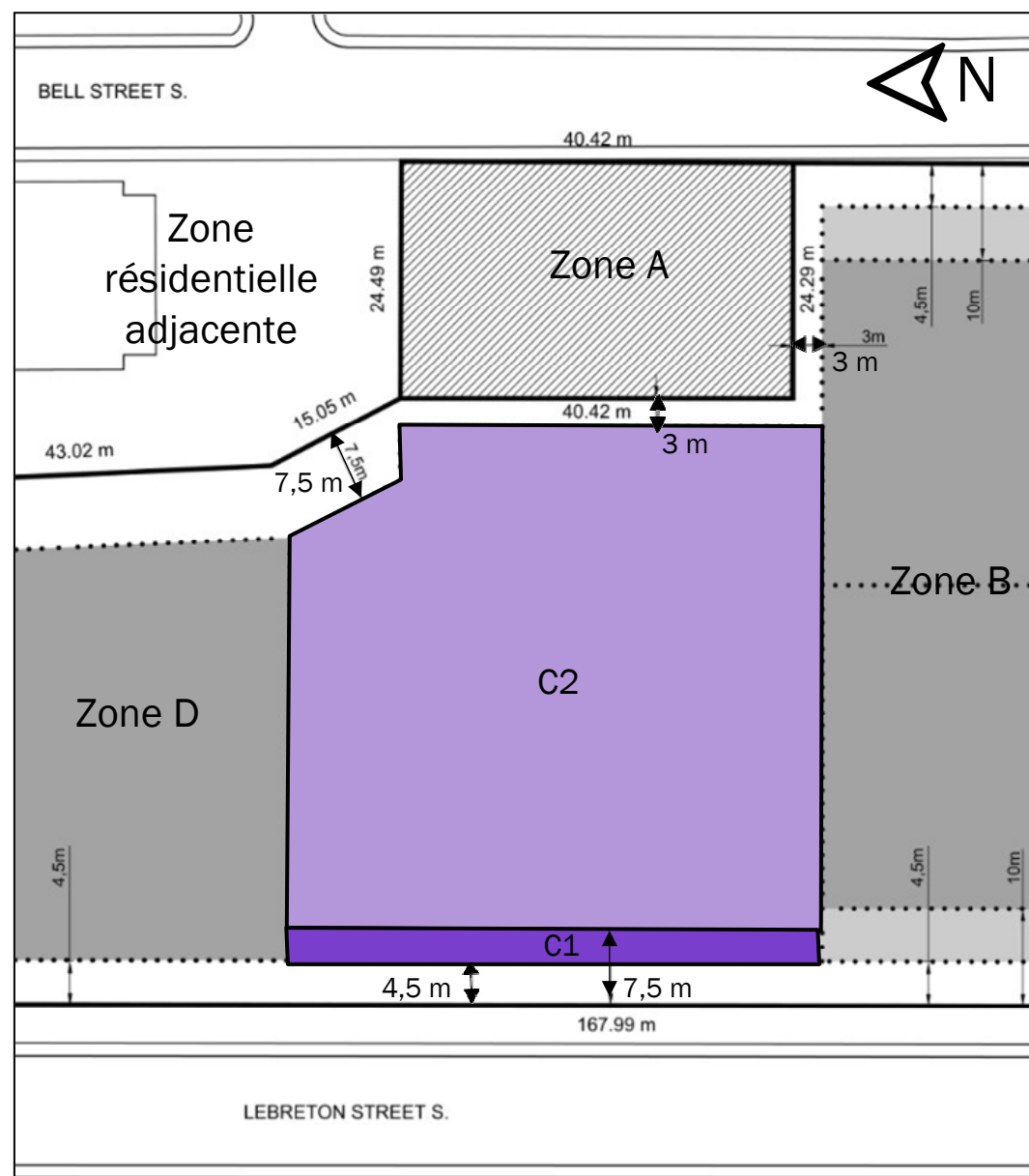
- Retrait de 4,5 mètres de toutes les rues autour du terrain
- Toute partie d'un immeuble dépassant 20 mètres (cinq étages) doit se trouver à au moins 10 mètres des limites du terrain contiguës à une rue
- Retrait de 3 mètres de la zone proposée de parcs et d'aires ouvertes (O1) de la zone A

Autres dispositions :

- Les immeubles non résidentiels ou à usage mixte doivent réserver au minimum 50 % des espaces du rez-de-chaussée aux usages commerciaux.
- Une « tour » est le corps principal d'un immeuble de grande hauteur qui s'élève à partir de sa base, appelée socle. Un écart minimum de 23 mètres est requis entre les tours pour la portion d'un immeuble qui fait 10 étages ou plus. Dans le cas d'une zone contiguë à une ligne de propriété intérieure, un retrait de 11,5 mètres est requis à partir de la limite du terrain jusqu'à la portion d'un immeuble qui fait 10 étages ou plus de haut.



299 (291), avenue Carling – Proposition de zone d'artère principale assortie d'une



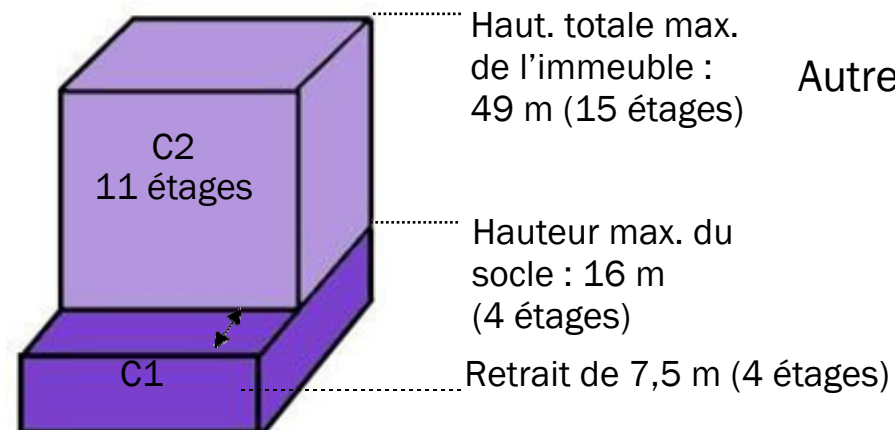
Zone d'utilisation du terrain C :

Hauteur maximale des immeubles :

- C1 – Socle : 16 mètres, ne devant pas dépasser quatre étages
- C2 – Immeuble principal : 49 mètres, ne devant pas dépasser 15 étages

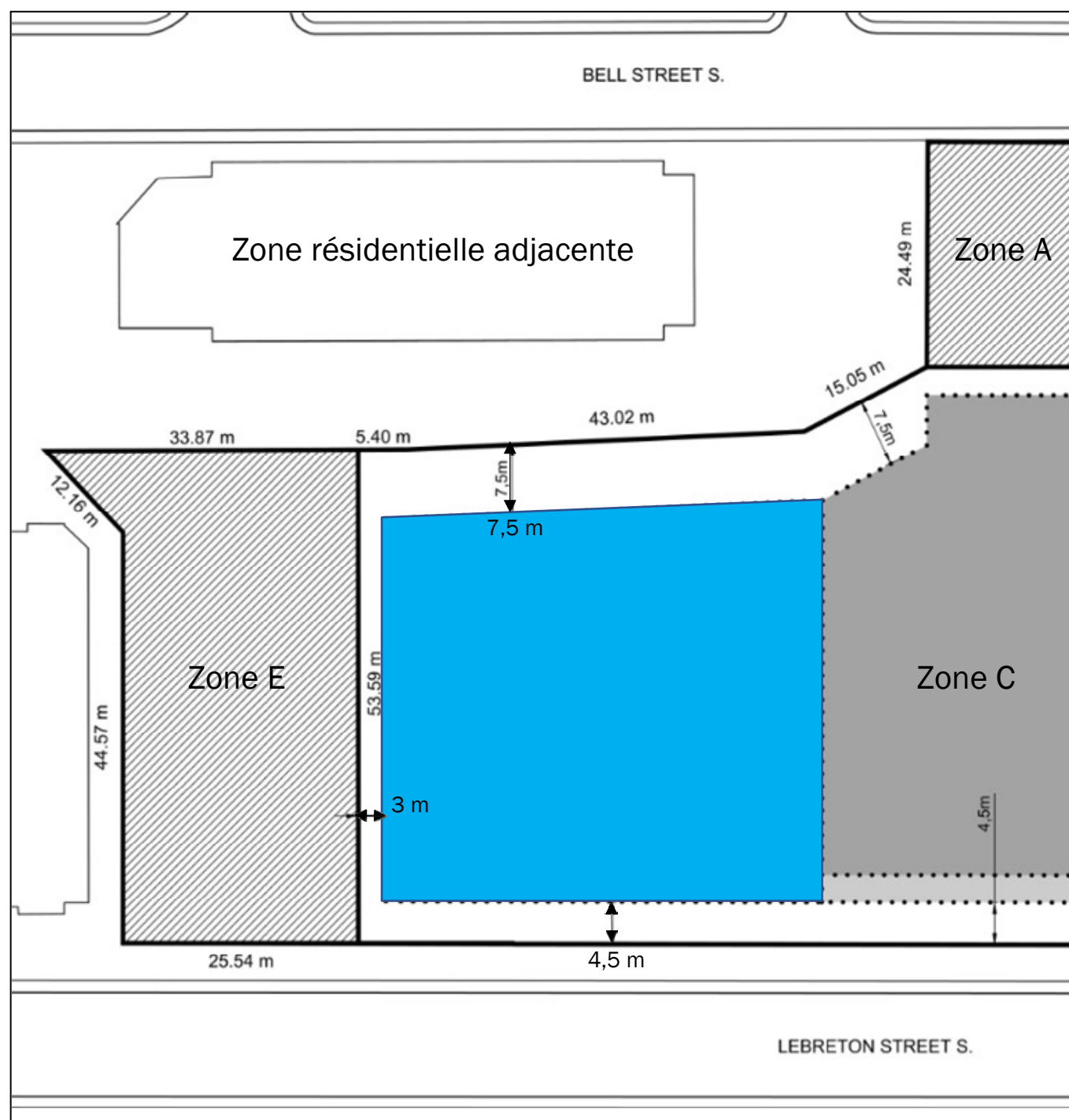
Retraits :

- Retrait de 4,5 mètres à partir de la rue Lebreton Sud
- Toute partie d'un immeuble dépassant 16 mètres (quatre étages) doit se trouver à au moins 7,5 mètres des limites du terrain contiguës à une rue
- Retrait de 3 mètres de la zone proposée de parcs et d'aires ouvertes (O1) de la zone A
- Retrait de 7,5 mètres de la zone résidentielle adjacente située au nord-est
- Une « tour » est le corps principal d'un immeuble de grande hauteur qui s'élève à partir de sa base, appelée socle. Un écart minimum de 23 mètres est requis entre les tours pour la portion d'un immeuble qui fait 10 étages ou plus. Dans le cas d'une zone contiguë à une ligne de propriété intérieure, un retrait de 11,5 mètres est requis à partir de la limite du terrain jusqu'à la portion d'un immeuble qui fait 10 étages ou plus de haut.



Autres dispositions

299 (291), avenue Carling – Proposition de zone d'artère principale assortie d'une exception (AM[XXXX])



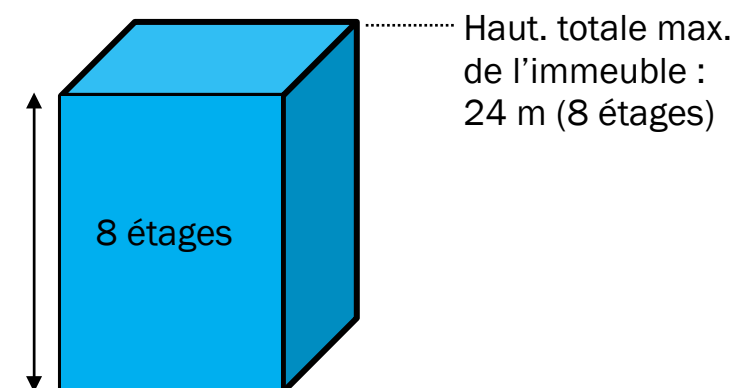
Zone d'utilisation du terrain D :

Hauteur maximale des immeubles :

- 24 mètres, ne devant pas dépasser huit étages

Retraits :

- Retrait de 4,5 mètres à partir de la rue Lebreton Sud
- Retrait de 3 mètres de la zone proposée de parcs et d'aires ouvertes (O1) de la zone E
- Retrait de 7,5 mètres de la zone résidentielle adjacente située à l'est



299 (291), avenue Carling –

Changements proposés aux utilisations permises dans la zone d'artère principale (AM)

Type d'utilisation permise	Utilisations permises existantes dans la zone d'artère principale	Modifications proposées : Utilisations permises à ajouter	Modifications proposées : Utilisations permises existantes à réviser	Modifications proposées : Utilisations permises existantes à interdire	
Non résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> • parc d'attractions dans un immeuble • salle de jeux • parc d'attractions • établissement de soins des animaux • hôpital vétérinaire • atelier d'artiste • concessionnaire automobile • agence de location d'automobiles • station-service • banque • guichet automatique bancaire • bar • studio de diffusion • lave-auto • établissement de traiteur • cinéma • service cliquer et collecter • centre communautaire • centre de santé et de ressources communautaires • dépanneur • garderie • mission diplomatique • service au volant • service d'urgence • salon funéraire • poste d'essence • hôtel • établissement d'instruction • bibliothèque • installation médicale 	<ul style="list-style-type: none"> • centre de services municipaux • musée • boîte de nuit • bureau • parc • garage de stationnement • établissement de prêt sur salaire • installation de brassage individuelle • entreprise de services personnels • lieu de rassemblement • lieu de culte • bureau de poste • studio de production • installation récréative et sportive • centre de recherche et développement • établissement de soins pour bénéficiaires internes • restaurant • magasin d'alimentation • magasin de détail • école • atelier de service ou de réparation • établissement sportif • industrie ouverte au public • industrie de haute technologie • théâtre • centre de formation • activités d'agriculture urbaine 	<ul style="list-style-type: none"> • aucune 	<ul style="list-style-type: none"> • agence de location d'automobiles – doit se limiter à un comptoir permettant d'effectuer la location d'un véhicule moteur, sans entreposage de véhicules sur place • salon funéraire – ne peut inclure un crématorium ou un cimetière 	<ul style="list-style-type: none"> • concessionnaire automobile • station-service • lave-auto • service au volant • poste d'essence • établissement de prêt sur salaire • établissement sportif

Consultez le site Web du règlement de zonage de la Ville d'Ottawa [ici](#) pour en savoir plus à propos de la zone d'artère principale (AM).

299 (291), avenue Carling –

Changements proposés aux utilisations permises dans la zone d'artère principale (AM)

Type d'utilisation permise	Utilisations permises existantes dans la zone d'artère principale	Modifications proposées : Utilisations permises à ajouter	Modifications proposées : Utilisations permises existantes à réviser	Modifications proposées : Utilisations permises existantes à interdire
Résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> • appartements, petite hauteur • appartements, moyenne hauteur • gîte • unité résidentielle • foyer collectif • entreprise à domicile • garderie à domicile • développement d'unités résidentielles • résidence pour retraités • résidence pour retraités, convertie • maison de chambres • logements superposés • maison de ville 	<ul style="list-style-type: none"> • appartements, grande hauteur 	<ul style="list-style-type: none"> • aucune 	<ul style="list-style-type: none"> • aucune

Consultez le site Web du règlement de zonage de la Ville d'Ottawa [ici](#) pour en savoir plus à propos de la zone d'artère principale (AM).