



Canada Lands Company  
Société immobilière du Canada



Algonquins of Ontario



299 (291),  
avenue Carling

**Rapport sur les commentaires émis  
Séance d'information publique dirigée par le conseiller du  
quartier Capitale – 7 avril 2021**

Septembre 2021



# Table des matières

<b>1 Introduction .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Aperçu du projet.....</b>	<b>1</b>
2.1 Cadre de la politique de planification et processus d'autorisation.....	2
2.2 Comité consultative public et mobilisation de la collectivité.....	4
<b>3 Séance d'information publique dirigée par un conseiller municipal – 7 avril 2021 .....</b>	<b>5</b>
3.1 Participants et approche .....	5
3.2 Proposition de modification du règlement de zonage et plan de démonstration .....	6
<b>4 Prochaines étapes .....</b>	<b>14</b>

## Figures

Figure 1 : Emplacement et context du site (source : Google Earth, 2018).....	2
Figure 2 : Processus d'autorisation de la planification .....	4
Figure 3 : Modification proposée au règlement de zonage – Zones d'utilisation du terrain .....	8
Figure 4 : Plan de démonstration .....	9

## Tableaux

Table 1 : Résumé des commentaires des participants.....	10
---	----

## Annexes

Annexe A	Séance d'information publique (7 avril 2021) – Documents de présentation
----------	--



Cette page est laissée intentionnellement vide



# 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 relativement au réaménagement du site connu à l'échelle municipale sous l'appellation 299 (291), avenue Carling (« le site »). Plus précisément, en décembre 2020, la SIC a présenté à la Ville d'Ottawa une demande de modification du règlement de zonage relativement au site, qui est actuellement sous-utilisé.

Ce rapport présente un résumé des commentaires émis lors de la séance d'information publique tenue le 7 avril 2021 et dirigée par Shawn Menard, conseiller du quartier Capitale. L'objectif de la réunion était de discuter de la demande de modification du règlement de zonage avec les résidents locaux et de leur donner l'occasion de poser des questions à la SIC, à l'équipe de consultants de WSP et au personnel de la Ville. Cette réunion s'inscrit dans le cadre du processus de consultation de la collectivité en cours que la SIC et les Algonquins de l'Ontario se sont engagés à mener tout au long du processus de planification et de conception du réaménagement du site.

## 2 Aperçu du projet

Le site est une parcelle de terrain de 1,36 hectare (3,37 acres) située à la limite sud-ouest du quartier Glebe Annex dans la Ville d'Ottawa, comme l'illustre la **figure 1**. Il est délimité au sud par l'avenue Carling, à l'ouest par la rue Lebreton Sud, au nord par un immeuble à logements multiples et à l'est par un immeuble à logements multiples (Dow's Lake Towers) et par la rue Bell Sud. L'immeuble Lakelander Condo est situé à l'est du site. Le site est également situé à 600 mètres de la gare Carling du train léger sur rail (TLR) O-Train. Il servait autrefois de terrain de stationnement de surface pour des bureaux adjacents du gouvernement fédéral (p. ex., RNCan) et des entreprises locales.

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



Le site a été acquis du gouvernement fédéral dans le cadre de la coentreprise entre la Société immobilière du Canada et les Algonquins de l'Ontario en février 2017. 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 doive 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, les exigences et les politiques de planification applicables relativement à l'intensification adéquate du secteur, favorisera un développement axé sur le transport en commun et permettra de produire les meilleurs résultats pour la collectivité.

## 2.1 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.

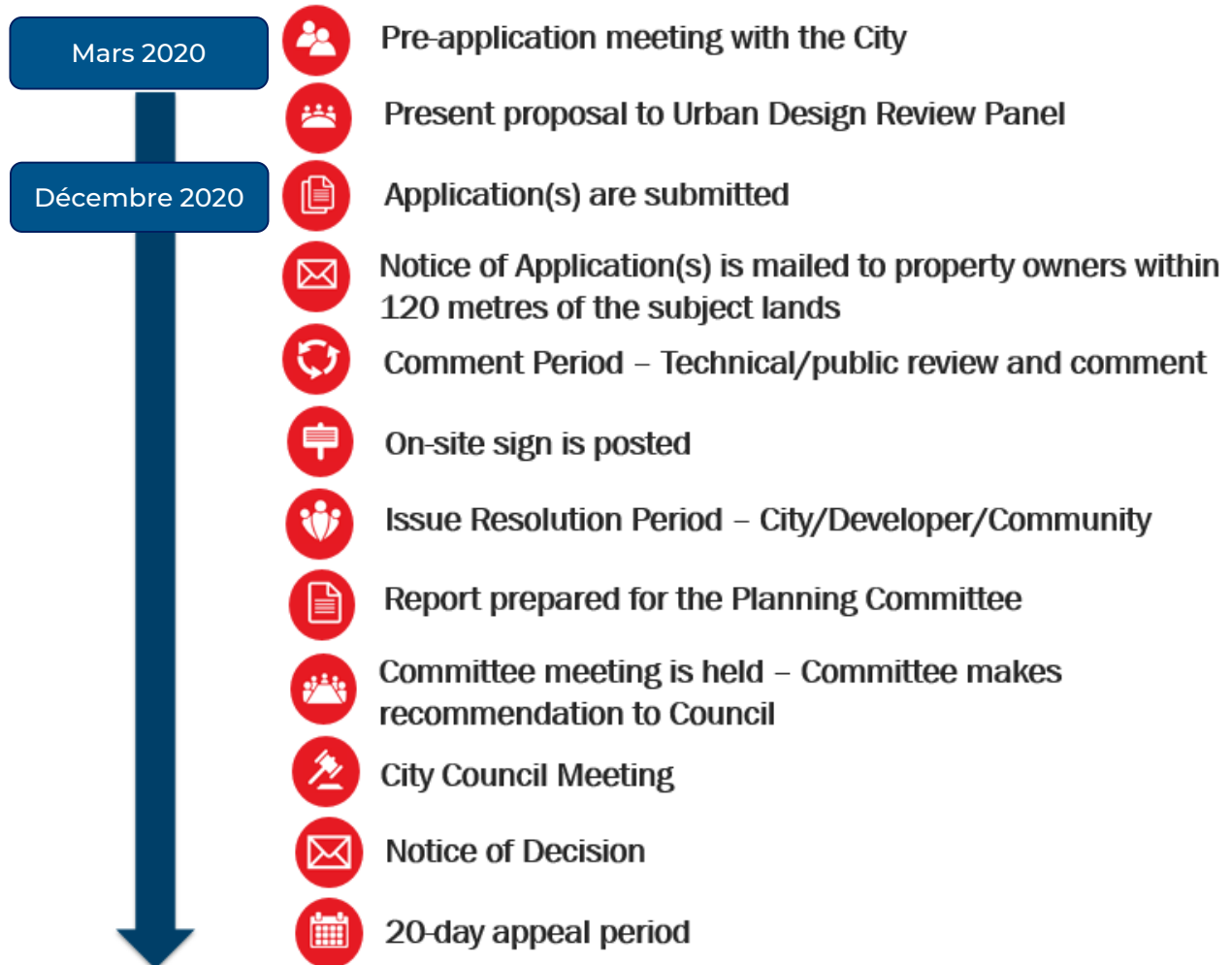
Le Plan officiel (PO) de la Ville (2003, Consolidation du site Web) soutient l'intensification au sein de la désignation de secteur urbain général, là où des occasions de créer plus d'emplois et de logements et d'augmenter l'utilisation du transport en commun existent. De plus, l'objectif du PO est de guider l'aménagement 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 d'utilisations polyvalentes (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.

La demande de modification du règlement de zonage présentée en décembre 2020 représente l'occasion 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.

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 présenter des commentaires et de contribuer à l'évolution de la conception du site.

Figure 2 : Processus d'autorisation de la planification



## 2.2 Comité consultative public et mobilisation de la collectivité

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 d'aménagement du 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;
- Une journée portes ouvertes virtuelle tenue du 19 août au 16 octobre 2020 sur un site Web interactif mis au point par Social Pinpoint ([www.clcsic.ca/299Carling](http://www.clcsic.ca/299Carling));
- Une rencontre avec les résidents de l'immeuble Lakelander Condo organisée le 17 septembre 2020 afin de discuter du zonage proposé pour le site.

## **3 Séance d'information publique dirigée par un conseiller municipal – 7 avril 2021**

### **3.1 Participants et approche**

La séance d'information publique virtuelle a eu lieu le 7 avril 2021 de 18 h 30 à 20 h 30 sur Zoom. Elle était dirigée par le conseiller Shawn Menard et animée par son assistant Miles Krauter. Au total, 33 membres du public se sont inscrits à la réunion, dont des résidents locaux et des représentants de la Glebe Annex Community Association, de la Dow's Lake Residents' Association et de la Lakelander Condo Association.





Des représentants de la SIC et de WSP ont présenté un exposé sur PowerPoint aux participants à la réunion. Les documents de présentation, qui sont inclus à l'**annexe A** du présent rapport, comprennent les informations suivantes :

- Présentation de la Société immobilière du Canada;
- Un aperçu du contexte du site;
- Les principes d'aménagement et la déclaration de vision élaborés pour guider le réaménagement du site, sur la base des commentaires reçus dans le cadre de la mobilisation de la collectivité;
- Un résumé des commentaires émis par la communauté de novembre 2017 à octobre 2020;
- Un aperçu des considérations municipales dans le Plan officiel et le Règlement de zonage de la Ville d'Ottawa qui influencent le potentiel d'aménagement;
- Un résumé des détails de la modification proposée au règlement de zonage, y compris l'utilisation proposée du terrain et les dispositions de zonage liées aux zones proposées d'artères principales, de parcs et d'espaces ouverts pour le site, les marges de retrait et de recul, la hauteur maximale des bâtiments et les utilisations autorisées et interdites;
- Présentation d'un plan de démonstration illustrant l'aménagement potentiel d'un site conformément au zonage proposé;
- Un résumé des prochaines étapes du processus de planification.

Les participants ont formulé des commentaires après la présentation, au cours d'une période de questions et réponses dont le compte-rendu figure à la **section 3.2.1** du présent rapport.

## 3.2 Proposition de modification du règlement de zonage et plan de démonstration

WSP a présenté les détails de la modification proposée au règlement de zonage, y compris les zones d'utilisation du sol et les dispositions de zonage proposées, comme l'illustre la **figure 3**. Il a été expliqué que le zonage proposé pour le site vise à établir des zones d'utilisation des sols distinctes, avec des aires ouvertes désignées, des marges de recul minimales et des hauteurs maximales d'immeubles, notamment :

- 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[XXXX]) dans laquelle les 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 un usage résidentiel autorisé (c'est-à-dire une tour d'habitation) et d'interdire plusieurs usages qui ne correspondent pas à la vision du site.

On a présenté un plan de démonstration illustrant un aménagement potentiel du site conformément au zonage proposé, comme le montre la figure 3.

Figure 3: Modification proposée du règlement de zonage – Zones d'utilisation du terrain

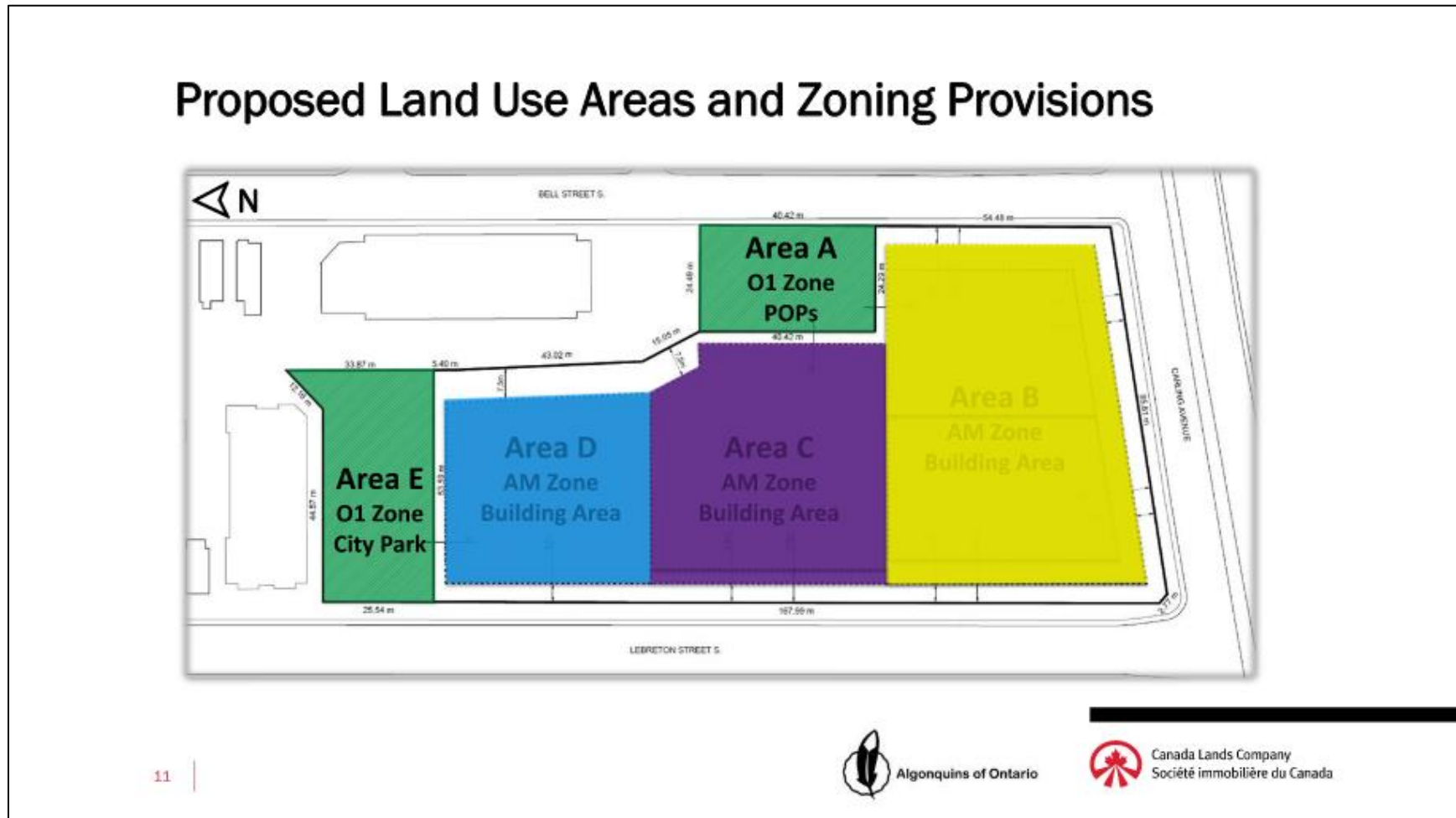
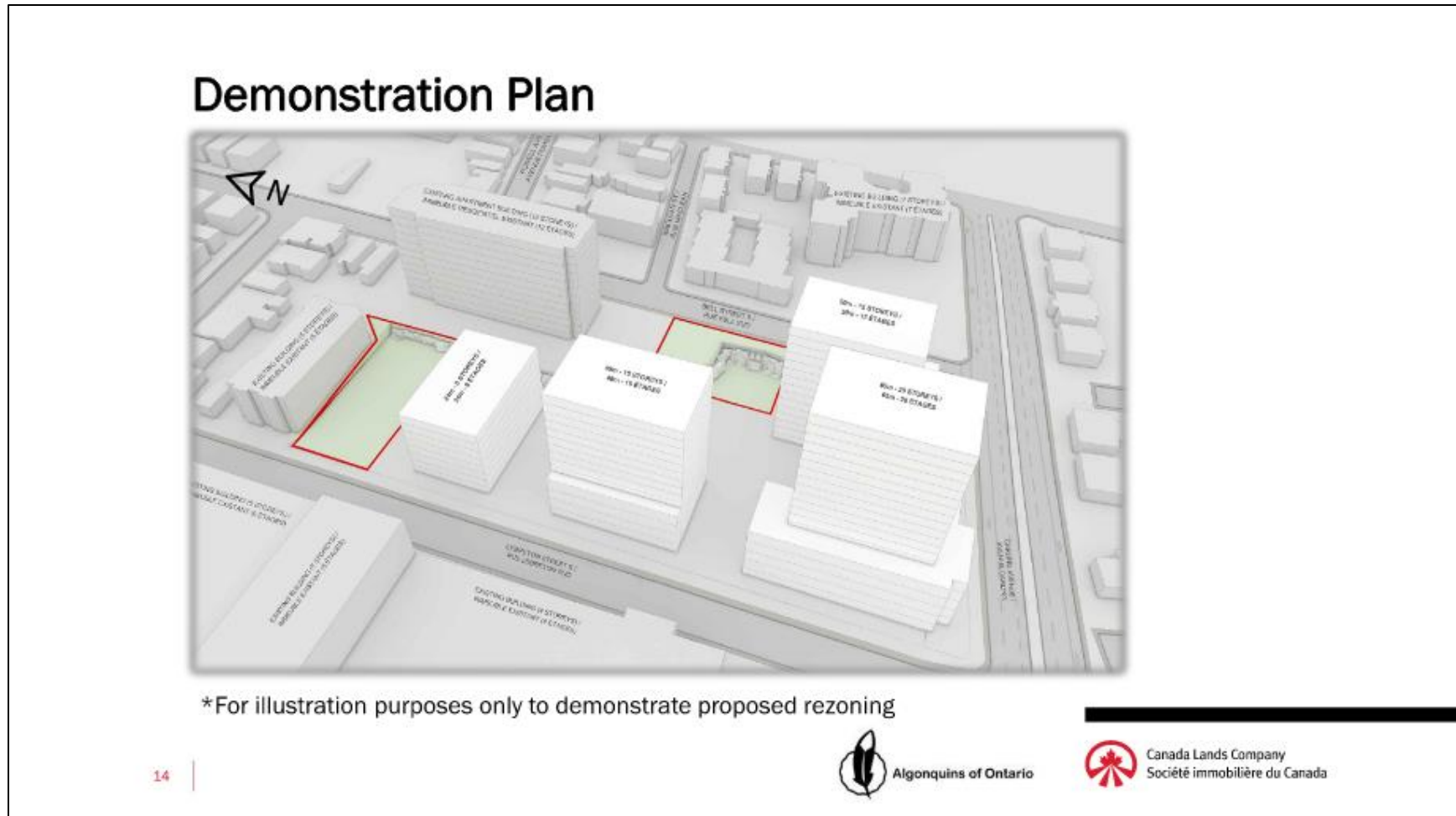


Figure 4: Plan de démonstration





### 3.2.1 Commentaires reçus

Les commentaires émis par les participants sur la demande de modification du règlement de zonage sont résumés dans le **tableau 1**.

**Table 1: Résumé des commentaires des participants sur la demande de modification du règlement de zonage**

THÈME	COMMENTAIRES	RÉPONSE DE LA SIC
<b>Hauteur des bâtiments/densité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un représentant de la Glebe Annex Community Association a exprimé son soutien à l'égard des hauteurs révisées, y compris un maximum de 20 étages le long de l'avenue Carling and de 8 étages à l'extrémité nord de la propriété.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>On a pris note du commentaire.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Certains participants ont dit qu'il fallait réfléchir davantage à une transition graduelle de la hauteur des immeubles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le personnel de la Ville a répondu qu'on envisageait une transition de la hauteur des immeubles entre l'avenue Carline (15 et 20 étages) et l'extrémité ouest du site (20 étages) et l'extrémité est (15 étages)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quelqu'un a parlé de son inquiétude au sujet des hauteurs de construction trop élevées, en particulier en ce qui concerne celle de 20 étages, ce qui est excessif.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un participant a mentionné que la vue depuis l'immeuble Lakelander Condo serait bloquée, et le fait que l'immeuble de la Société</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le personnel de la SIC et de WSP a expliqué que le zonage proposé comprend des exigences relatives aux marges de retrait des bâtiments par rapport à la rue et aux marges de recul au-dessus de 5 étages le long de l'avenue Carling, de la rue Bell Sud et de la rue Lebreton Sud, qui ne sont pas exigées dans le zonage actuel et qui permettraient un mur de 9 étages avec une marge de retrait de 0 mètre par rapport à la rue.</li> <li>On a discuté de l'intégration de l'immeuble de la Société John Howard, actuellement en construction, dans le plan de démonstration</li> </ul>



THÈME	COMMENTAIRES	RÉPONSE DE LA SIC
	<p>John Howard ne figure pas dans le plan de démonstration proposé.</p>	<p>proposé, et du fait que cet immeuble aurait déjà un impact sur la vue depuis celui de Lakelander.</p>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Quelqu'un a parlé du fait que les socles proposés pour les immeubles constitueraient un mur massif de bâtiments le long de l'avenue Carling et de la rue Bell Sud.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le personnel de la Ville a répondu que la nécessité de briser la façade des immeubles le long des rues sera examinée par le Comité d'examen du design urbain et par le processus de contrôle du plan d'implantation.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un résident a fait remarquer que, puisque le site servait auparavant de terrain de stationnement, même une seule unité sur le site représenterait une densification.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le personnel de la Ville a expliqué la stratégie de la Ville visant à concentrer la densité dans les pôles et le long des corridors, comme l'avenue Carling, une artère principale désignée.</li><li>• Le personnel de la SIC a indiqué que ces dernières années, d'importantes activités de mobilisation avaient été entreprises au sein de la collectivité pour obtenir des commentaires sur la façon de répartir la densité sur le site.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un résident s'est dit préoccupé par le fait que les promoteurs chercheront à augmenter la hauteur des bâtiments au-delà de ce qui est autorisé par le zonage proposé, et qu'il est nécessaire de trouver un équilibre entre la vision du site et la hauteur des bâtiments.</li><li>• Le résident a exprimé le besoin de pouvoir examiner ensemble tous les aménagements proposés dans la zone.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le personnel de la SIC a expliqué qu'il détient des garanties pour s'assurer qu'un constructeur respecte le zonage approuvé</li><li>• Le personnel de la Ville a expliqué qu'il n'y avait pas de plan de conception communautaire pour guider l'aménagement de cette zone le long de l'avenue Carling.</li></ul>



THÈME	COMMENTAIRES	RÉPONSE DE LA SIC
	<ul style="list-style-type: none"><li>Un résident a demandé comment le développement proposé est passé des 9 étages actuellement autorisés par le zonage aux 20 étages proposés, et si cela était basé sur une étude de marché.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Le personnel de la SIC a expliqué que les études de marché sont entreprises dans le cadre de la stratégie de cession de la SIC avant la vente de terrains. Aucune étude de marché n'a été réalisée avant le début de ce processus.</li><li>Le processus de consultation de la collectivité, qui a débuté en novembre 2017, a permis d'éclairer les caractéristiques de l'aménagement proposé sur le site en fonction des idées du public. Différents concepts et itérations de l'aménagement ont été conçus et perfectionnés à mesure que des commentaires supplémentaires ont été reçus.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>Les suggestions concernant la hauteur des bâtiments comprennent des immeubles à copropriétés de 4 à 5 étages, ou une tour ponctuelle sur une dalle plus petite (par exemple, Claridge Icon).</li><li>Des représentants de la Dow's Lake Residents Association ont noté d'autres projets d'immeubles de grande hauteur qui sont approuvés dans le quartier, et que sur les terrains publics, il devrait y avoir un intérêt social.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>On a pris note des commentaires.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>Un résident a suggéré que le site pourrait avoir quatre constructeurs et bâtiments différents.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>On a pris note des commentaires.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>Un résident s'enquiert de l'analyse de la SIC sur les profits liés à l'aménagement proposé, et de ce qui</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Le personnel de la SIC a expliqué que le zonage proposé ne cherchait pas à</li></ul>



THÈME	COMMENTAIRES	RÉPONSE DE LA SIC
	serait perdu en diminuant la hauteur des bâtiments.	maximiser le plein potentiel d'aménagement du site. <ul style="list-style-type: none"><li>Plusieurs avantages pour la collectivité ont été intégrés, notamment des espaces d'agrément communautaire et des logements abordables.</li></ul>
<b>Parcs et aires ouvertes</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Un représentant de la Glebe Annex Community Association a exprimé son soutien aux parcs proposés.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>On a pris note des commentaires.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>Soutien général envers l'emplacement du parc municipal proposé.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>On a pris note des commentaires.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>Un résident a demandé pourquoi la Ville ne soutenait pas l'emplacement du parc municipal à l'angle des rues Carling et Bell Sud.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Le personnel de la SIC a expliqué que la Ville exigeait un terrain non grevé, et que l'emplacement au coin des rues Carling et Bell Sud est considéré comme grevé par l'affleurement rocheux. Le personnel de la Ville a demandé que le parc soit situé à l'extrémité nord du site, le long de la rue Lebreton Sud.</li></ul>
<b>Utilisations des terrains/équipements</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Soutien à une future épicerie et à d'autres utilisations commerciales sur le site.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>On a pris note des commentaires.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>Un résident s'est dit favorable aux maisons en rangée, mais a demandé des précisions sur la manière dont elles pourraient être intégrées au site.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Le personnel de la SIC a expliqué que les maisons en rangée sont proposées comme utilisation permise sur le site, et qu'elles pourraient être intégrées au socle des immeubles</li></ul>
<b>Stationnement</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Un représentant de la Glebe Annex Community Association a exprimé son soutien à la minimisation du stationnement en surface et des utilisations axées sur l'automobile sur le site.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>On a pris note des commentaires.</li></ul>





THÈME	COMMENTAIRES	RÉPONSE DE LA SIC
<b>Transport/accès au site</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un résident a demandé plus d'informations concernant l'accès au site et la circulation sur celui-ci, notamment sur la possibilité d'une voie de virage à gauche depuis l'avenue Carling.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le personnel de la Ville a répondu que le processus d'élaboration du plan d'implantation déterminera la nécessité de modifier les routes à l'avenir, et que l'avenue Carling fera l'objet d'un renouvellement des infrastructures.</li> </ul>
<b>Processus de la Ville</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un résident s'est dit préoccupé par le fait que le panneau de la Ville sur le site ne donne pas suffisamment d'informations concernant le zonage proposé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le personnel de la Ville a expliqué qu'il y a peu d'espace sur le panneau pour fournir tous les détails de la demande. On a pris note du commentaire.</li> </ul>

M. Menard a fait remarquer qu'il y a des problèmes en suspens et des besoins d'infrastructure le long de l'avenue Carling, et qu'il faudrait peut-être affiner le zonage proposé.

## 4 Prochaines étapes

La demande de modification du règlement de zonage, soumise à la Ville d'Ottawa en décembre 2020, fait actuellement l'objet d'un examen technique par le personnel de la Ville. 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 durant l'automne 2021. Le calendrier pourrait être modifié au fur et à mesure de l'avancement du projet. 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.



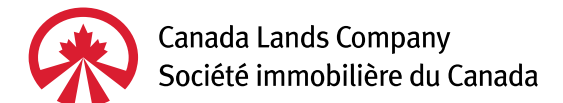
Canada Lands Company  
Société immobilière du Canada

## **Appendix A      Séance d'information publique dirigée par un conseiller (7 avril 2021) Documents de présentation**

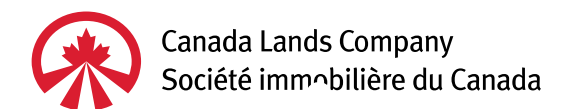
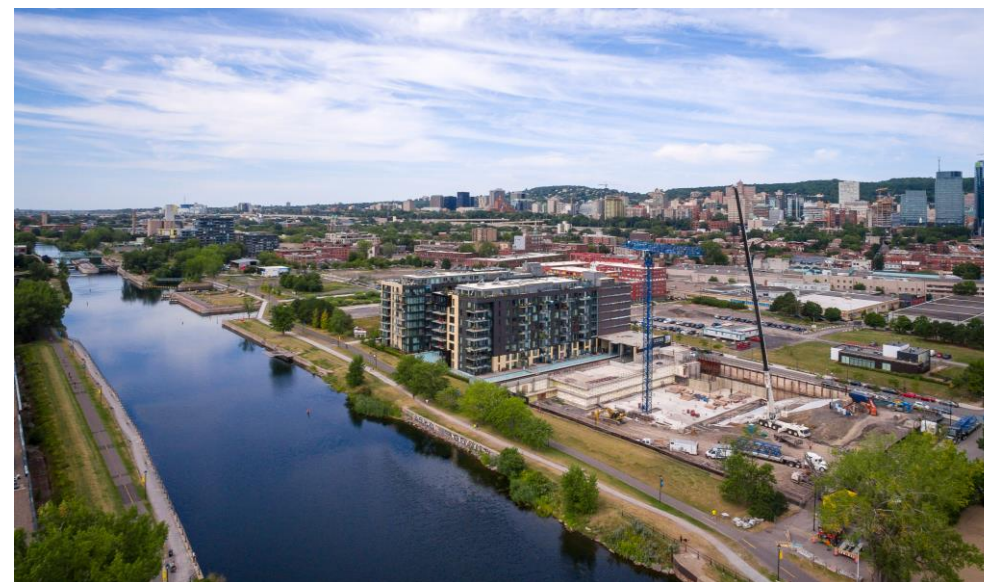
**299 (291), avenue Carling**

**Modification propose du règlement de zonage**

**Séance d'information publique dirigée par le conseiller du  
quartier Capitale  
7 avril 2021**



# Présentation de la Société immobilière du Canada





Booth St.

Lebreton St. S.

Bell St. S.

Carling Ave.

# Principes d'aménagement et déclaration de vision



Le 299 (291) avenue Carline sera un lieu de résidence qui célébrera les traditions algonquines portant sur les liens avec la collectivité et le lieu – une illustration de la réconciliation en terre algonquine.



Les éléments de conception générale et les matériaux de construction refléteront les liens des Algonquins avec la Terre Mère et la collectivité dans un îlot urbain niché dans un quartier.



Les bâtiments sur le site permettront un usage mixte dynamique, y compris un usage abordable et familial et de petites boutiques de quartier accessibles depuis un paysage de rue accueillant.



Des sentiers et des espaces verts, avec un affleurement rocheux naturel et un espace de rassemblement central commun, attireront les gens pour nouer des liens avec la communauté ou pour profiter d'un espace calme.



299 (291) avenue Carling Avenue, un endroit pour se connecter

# Commentaire reçus – de novembre 2017 à octobre 2020

- **Création d'une communauté et d'un lieu de vie**
  - Considérations relatives à la hauteur des bâtiments
  - Considérations relatives à la circulation et à la construction
  - Stationnement souterrain
- **Paysage dynamique**
  - Maintien de l'affleurement rocheux
  - Des zones communes et des espaces verts pour les activités communautaires
- **Logements et commerces**
  - Logements à vocation familiale
  - Magasins de détail au rez-de-chaussée

# Commentaires reçus – Propositions de zonage

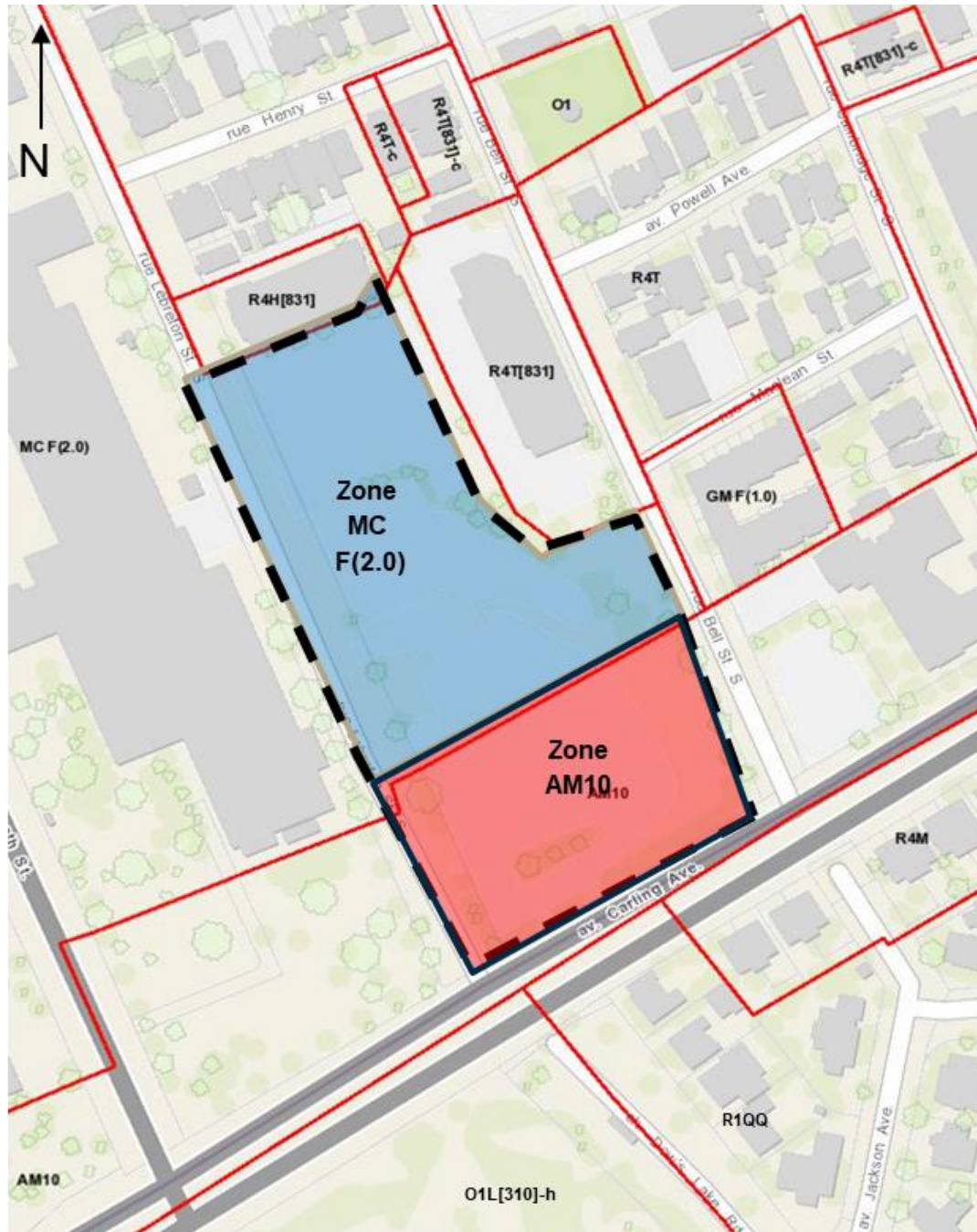
- **Création d'une communauté et d'un lieu de vie**
  - Possibilité d'une variété d'utilisations mixtes et de hauteurs de bâtiments
  - L'aménagement futur sera desservi par un stationnement souterrain
  - Stationnement de surface limité aux exigences d'accessibilité ou aux besoins des visiteurs
- **Paysage dynamique**
  - Des zones de parcs et d'aires ouvertes désignées du site comprendraient :
    - Aire ouverte publique détenue par des intérêts privés – Maintien de l'élément d'affleurement rocheux
    - Le parc de la Ville sera construit par la SIC et par les Algonquins de l'Ontario
- **Logements et commerces**
  - Possibilité de créer des espaces commerciaux et de vente au détail en exigeant que 50 % du rez-de-chaussée comporte des magasins de détail
  - Flexibilité pour permettre une variété de types d'unités
  - Exigence d'au moins 10 % de logements abordables





# Conditions existantes

# Désignation du plan officiel et zonage actuels



## Partie nord de la propriété (bleu)

- Désignation du plan officiel : Secteur urbain général
- Zonage actuel : Centre polyvalent (MC F(2.0))

## Partie sud de la propriété (rouge)

- Désignation du plan officiel : Artère principale
- Zonage actuel : Artère principaux, sous-zone 10 (AM10)

Un large éventail d'utilisations est autorisé dans le deux zones, y compris les utilisations résidentielles, de bureaux et commerciales.

# Modification propose du règlement de zonage

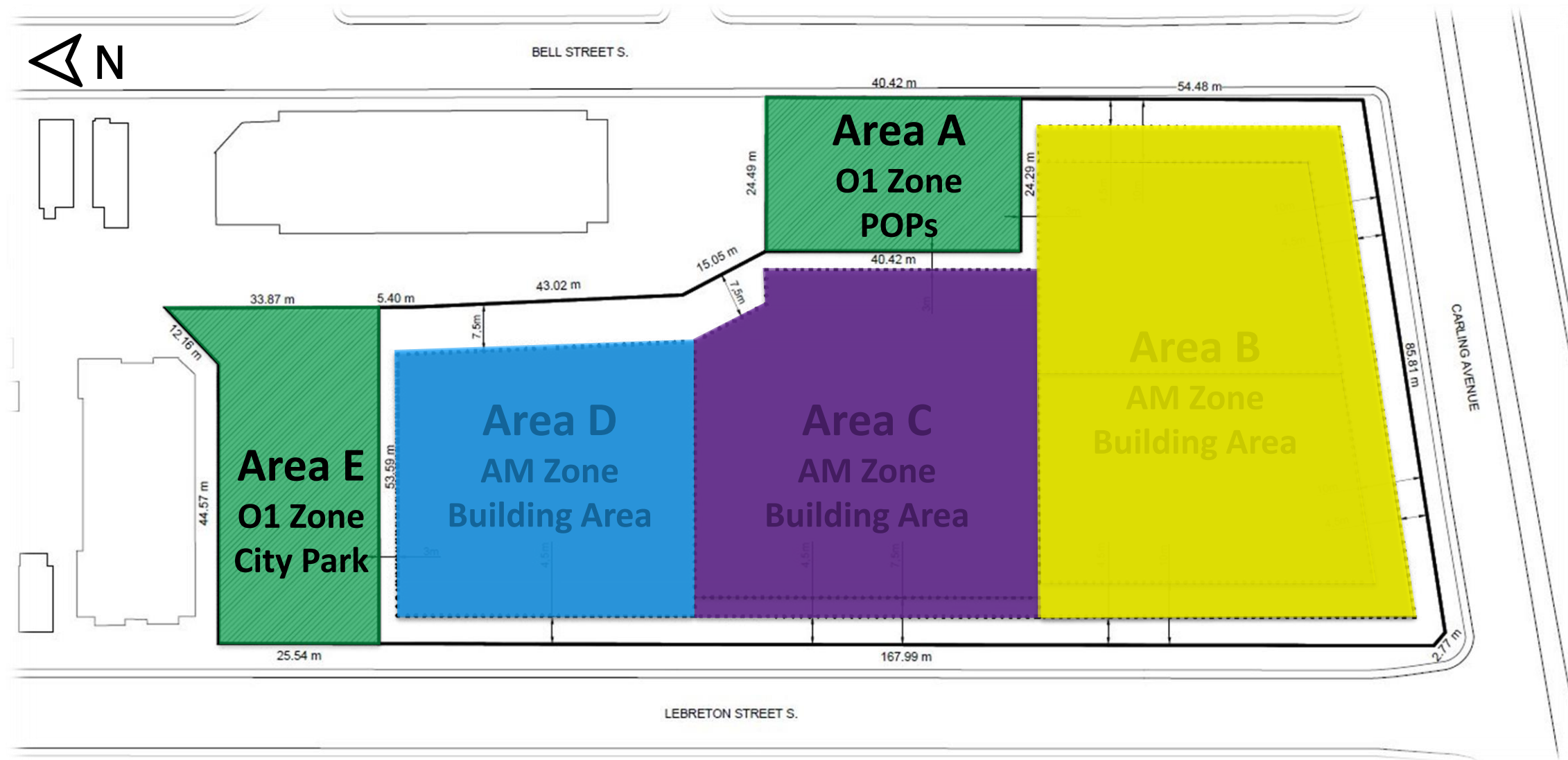


# Résumé de la modification propose du règlement de zonage

## La SIC demande une modification du règlement de zonage afin d'établir :

- Deux (2) zones à zones Parcs et aires ouvertes (O1) pour :
  - Un parc de la Ville le long de la rue Lebreton Sud
  - Une aire ouverte publique détenue par des intérêts privés le long de la rue Bell Sud
- Une (1) zone d'artère principaux sur le reste de la propriété, au lieu des deux (1) zones existantes
- Les marges de retrait et les marges de recul pour les immeubles de grande hauteur et les hauteurs maximales des bâtiments
- Plusieurs utilisations interdites, qui ne sont pas adaptées à la vision du site
- Une (1) utilisation autorisée supplémentaire – immeubles d'habitation de grand hauteur (actuellement autorisée uniquement sur le site dans le centre polyvalent)

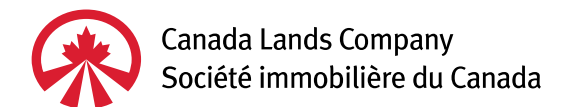
# Zones d'utilisation des sols et dispositions de zonage proposées



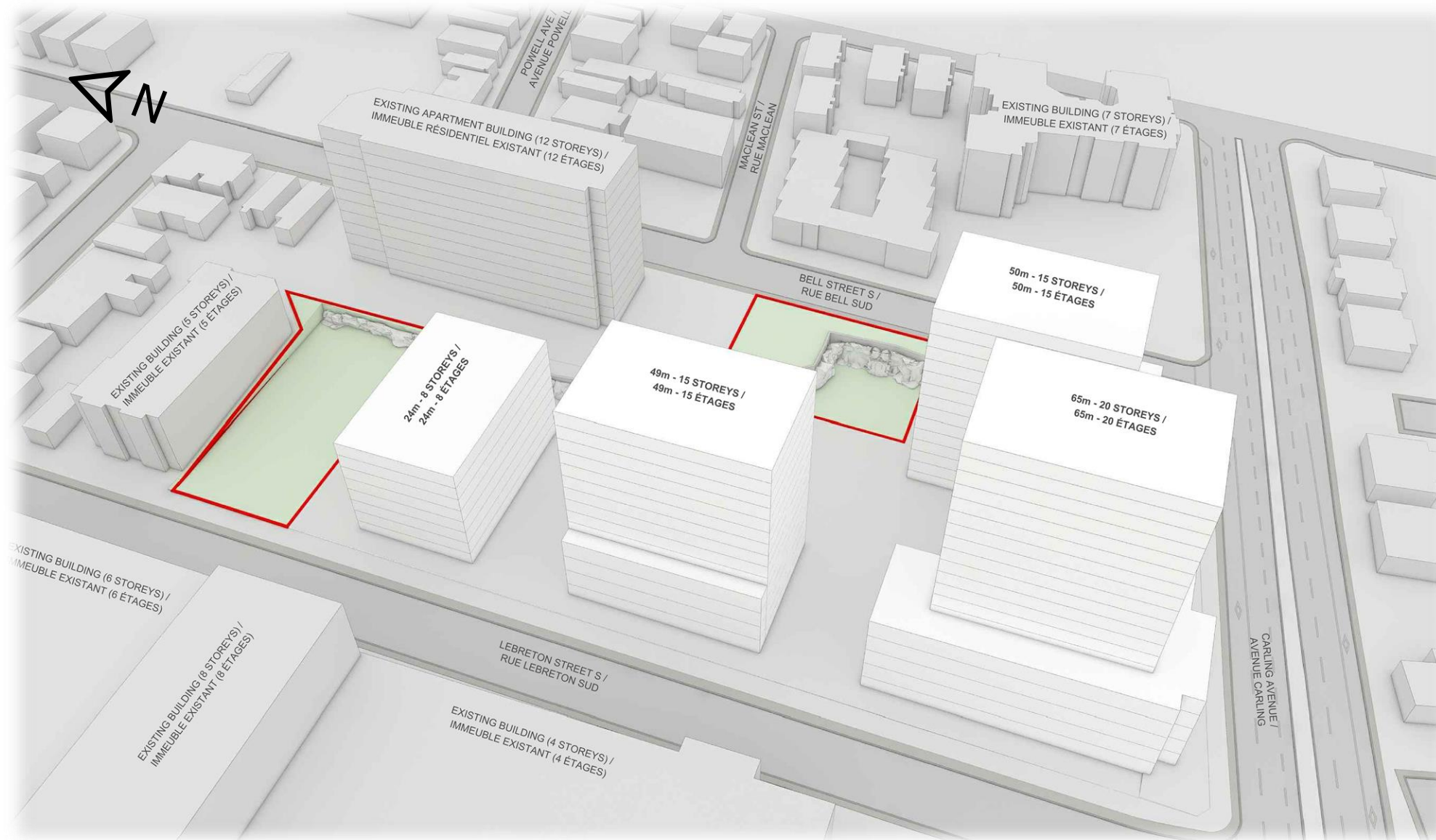
# Modifications proposes aux utilisations autorisées

Types d'utilisation	Utilisations à ajouter	Utilisations à réviser	Utilisations à supprimer
<b>Non résidentielle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Agence de location d'automobiles – doit se limiter à un comptoir permettant d'effectuer la location d'un véhicule à moteur, sans entreposage de véhicules sur place</li> <li>Salon funéraire – ne peut inclure un crematorium ou un cimetière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parc d'attractions</li> <li>Concessionnaire automobile</li> <li>Sation-service</li> <li>Lave-auto</li> <li>Service au volant</li> <li>Poste d'essences</li> <li>Établissement de prêt sur salaire</li> <li>Établissement sportif</li> </ul>
<b>Résidentielle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immeuble d'habitation de grande hauteur (actuellement autorisée sur la partie du site zonée Centre polyvalent)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune</li> </ul>

# Plan de demonstration du zonage



# Plan de démonstration



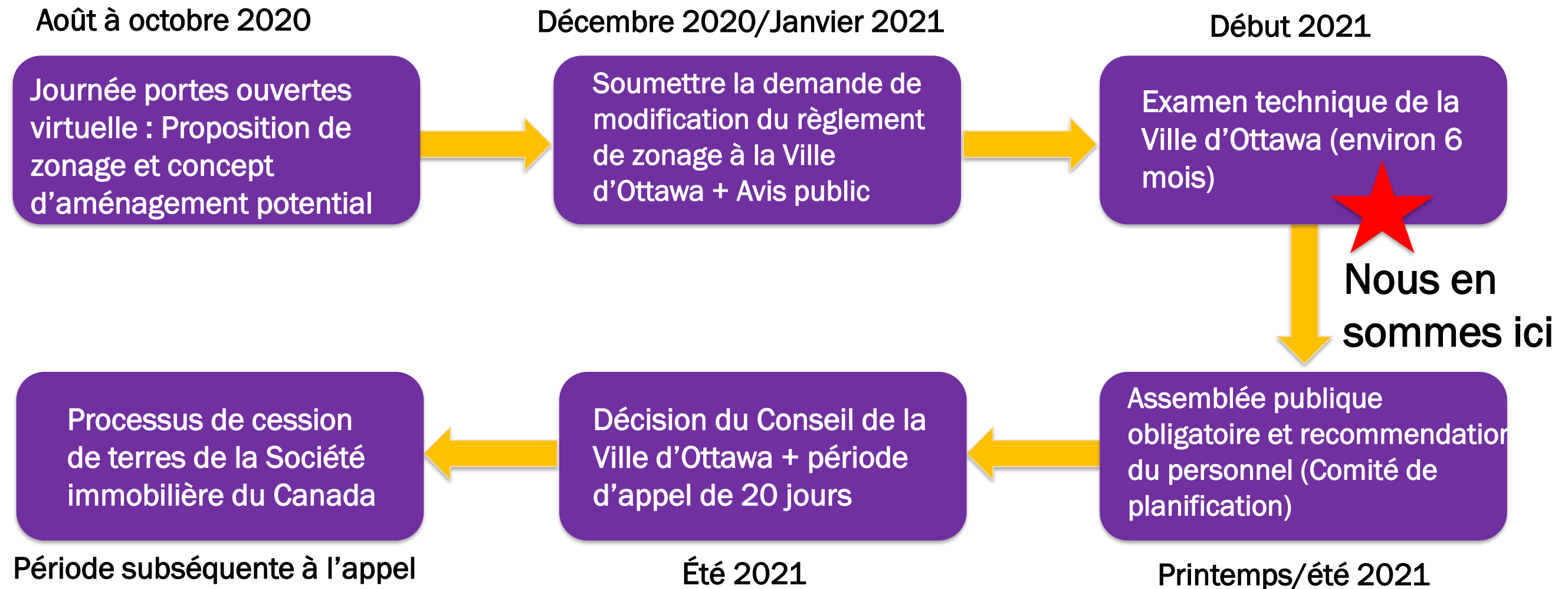
\* À des fins d'illustration uniquement pour démontrer le rezonage proposé





# Prochaine

# Où nous en sommes aujourd'hui et prochaines étapes





**Pour en savoir plus, consultez le site [clc.ca](http://clc.ca)**

Lien Social Pinpoint :

<https://www.clcsic.ca/299carling>



---

Canada