

**DRAFT PLAN OF SERVICED SUBDIVISION APPLICATION
DELEGATED AUTHORITY REPORT
PLANNING, DEVELOPMENT AND BUILDING SERVICES DEPARTMENT**

Site Location:	3484 Innes Road, and 240 and 270 Lamarche Avenue
File No.:	D07-16-21-0033
Date of Application:	12 October 2021

This application submitted by Bria Aird of Fotenn Consultants Inc. on behalf of Canadian Rental Development Services Inc. is recommended for DRAFT APPROVAL, subject to the following Standard and Special Conditions, as attached.



August 14, 2024

Date

John Sevigny, CET
A/Manager, Development Review - East
Planning, Development and Building Services
Department

Attach(s):

1. Draft Plan of Serviced Subdivision Application Supporting Information
2. Conditions of Draft Approval
3. Draft Plan of Subdivision



DRAFT PLAN OF SERVICED SUBDIVISION APPLICATION SUPPORTING INFORMATION

File Number: D07-16-21-0033

SITE LOCATION

The subject site is addressed 3484 Innes Road and 240 and 270 Lamarche Avenue. It is situated at the southwest corner of Innes Road and Lamarche Avenue, as shown on Document 1.

SYNOPSIS OF APPLICATION

The proposed Plan of Subdivision application is to divide the lands into three large blocks intended for residential apartment and potentially retail and/or institutional purposes, one park block and a crescent-shaped public street that intersects Lamarche Avenue, as illustrated on the attached draft Plan of Subdivision.

The site is located on the south side of Innes Road and along the west side of Lamarche Avenue adjacent to the Chapel Hill Retirement Residence. The 5.2-hectare rectangular, mostly vacant and featureless site comprises two of the four planned mixed-use blocks within the largely developed Orléans Village subdivision and the existing property addressed 3484 Innes Road situated in the northwest corner of the site. The subject parcels of land have substantial frontage along both Innes Road and the west side of Lamarche Avenue. The lands were the site of the former Innes Road Golf Land. A few of the buildings related to the previous land use remain, including the commercial office at 3484 Innes Road.

To the north of the site across Innes Road is a predominantly low-rise residential neighbourhood. A neighbourhood retail plaza is located on the northeast corner of Pagé Road and Innes Road. Directly east across Lamarche Avenue are the other two largely vacant planned mixed-use blocks within the Orléans Village subdivision. The lands directly south and west of the site are characterized by a mix of single detached and low-rise multiple attached dwellings. The Chapel Hill Retirement Residence abuts the northwest corner of the site. Farther west of the site is the Chapel Hill South community.

The applicant proposes to register the proposed plan of subdivision in phases so that the park block and southernmost development block abutting the single detached and townhouse dwellings along Pagé Road and Argonaut Circle are registered first, while the remaining development blocks along Innes Road and Lamarche Avenue and the remainder of the crescent street (Street 1) are registered in subsequent phases.

The first phase of development, currently the subject of an active site plan control application, consists of 285 apartment units in three mid-rise apartment buildings of six



and seven storeys in graduated height. At present, there is no firm plan for the remaining development blocks. While several development concepts are presented in the supporting materials submitted, it is proposed that the balance of the subdivision lands remain vacant for the time being.

The subdivision and its planned residential and potential institutional and/or commercial development will result in the requirement for the intersection of Innes Road and Lamarche Avenue to be fully signalized. The proponent will be required to enter into a separate agreement with the City to front end the construction, cost and maintenance of the signal infrastructure until 2031 when the City budgeted such intersection works through development charge to be warranted, in accordance with the City's Transportation Master Plan.

Sidewalks are to be provided within the outer boulevard of the planned public Street 1 to access the future residential apartment development and the planned public park.

The proposed subdivision is serviced by the EUC Stormwater Management Pond 1 situated along the north side of Brian Coburn Boulevard east of Pagé Road. The pond is currently being expanded to accommodate not only the subject subdivision but the other developing subdivisions in the immediate vicinity. The previous issues concerning the pond expansion and design, construction and front ending of the works have now been sufficiently resolved to allow the proposed subdivision to proceed to draft plan of subdivision approval subject to conditions.

Residential Units and Types (Phase 1)

Dwelling Type	Number of Units
Apartment	285

Related Applications

The following applications are related to this proposed development:

- Zoning By-law Amendment – D02-02-21-0118
- Site Plan Control Approval – D07-12-21-0232

DISCUSSION AND ANALYSIS

It is recommended that the application be approved.

- The subject application has been reviewed and assessed pursuant to the provisions of the Official Plan.

It is noted that the application was submitted prior to Council's approval of the new Official Plan in October 2021 and the subsequent approval of that Plan by the



province in November 2022. At the time of submission, the entire subject site was designated “Arterial Mainstreet” by the previous Official Plan (2003), which permitted the proposed land uses and building heights of up to nine storeys. With the province’s later approval of the new Official Plan and the implementing by-law bringing the new Official Plan (2022) into full force and effect, the previous Official Plan (2003) was repealed in its entirety. The current Official Plan (2022) now designates that part of the site fronting Innes Road to a depth of 200 metres as “Mainstreet Corridor”, with the remaining depth of the site (approximately 125 metres) designated “Neighbourhood.” While the proposed uses continue to be permitted, the latter land use designation policies cap building height at just four storeys. The proposed mid-rise apartment development lies entirely within the part of the site designated “Neighbourhood.” However, on 3 April 2024, Council approved Area-specific Official Plan Amendment 24 (OPA 24) by By-law 2024-135 as it pertains to that part of the subject site addressed 270 Lamarche Avenue and designated “Neighbourhood.” OPA 24, now in full force and effect, allows building heights of up to seven storeys within the Neighbourhood designated part of the site subject to a Zoning By-law amendment. The related proposed Zoning By-law Amendment application is to be considered by Planning and Housing Committee and Council this coming fall.

- The proposed draft plan of subdivision meets the residential density targets set out by the Official Plan.
- The myriad issues raised through the technical and public circulation process have been adequately addressed, and the proposal represents good and supportable planning.
- The applicant and the Ward Councillor have concurred with the conditions of approval.
- The proposed development does not require an expenditure of municipal funds over and above those funds recovered by development charges or for which an allocation has been made in a Council approved budget.

Several special conditions are recommended to address the stormwater management and intersection signalization/front ending matters.

CONSULTATION DETAILS

Councillor Catherine Kitts has concurred with the proposed conditions of Draft Approval.

Councillor Catherine Kitts indicated the following:

This file has a long and controversial history in our community, which has included changes to provincial and municipal legislation that have brought us to where we are today. A summary is included in this report; however, I do note the community’s outstanding concerns about the height and density proposed.



That said, I am grateful that a front-ending agreement to signalize the intersection of Innes and Lamarche is included as a requirement. A controlled intersection is desperately needed in this location, and without this agreement in place, construction would not begin this year as now planned.

I do want to extend my thanks to City planners and the zoning team for their open communication and for addressing the many questions posed by the community over the past months while this file was being contemplated.

As we move forward with future phases of this development, my hope is that we can continue to work together and achieve the best possible outcome.

Response to Comments

It is indeed City staff's desire to continue to engage the community and Councillor Kitts regarding the future phases of development of the subdivision.

Public Comments

This application was subject to the Public Notification and Consultation Policy. In accordance with the Planning Act and the relevant Ontario Regulations, the public were notified of the application by mail, the usual "Heads Up" email notification of the application was sent to registered local community groups, and the legislated public meeting subsequently was held on 17 February 2021 via Zoom.

A summary of the main themes of the more than 200 public comments received, including those received from the Chapel Hill South Community Association (CHSCA), Chateaufort Community Association (CCA) and Orléans Village & Area Community Group (OVACG), is provided below along with City staff's responses.

1. The scale of the proposed apartment development is excessive and out of context with the surrounding neighbourhood in terms of height, mass and density, and will bring with it adverse impacts.

RESPONSE: The proposed mid-rise apartment development on Phase 1 of the subdivision conforms to the relevant urban design policies of the Official Plan and the applicable urban design guidelines in that a gradual change in height and massing is provided through the stepping down of buildings and appropriate setbacks from the surrounding low-rise properties, generally guided by the application of an angular plane as will be set out in the site-specific Zoning By-law amendment that is presently under consideration by planning staff.

2. It is recommended that Phase 1 consist of buildings no more than 3 to 4 storeys in height. Buildings of 6 to 7 storeys would loom over the low-rise residential dwellings and would negatively affect residents' privacy, views and quality of life.

RESPONSE: The zoning by-law amendment that is expected to be passed by Council later this year will put in place appropriate minimum building setbacks and maximum graduated building height provisions such that the mass of the proposed apartment building on the Phase 1 block of the subdivision will be sufficiently distant from the property lines abutting the existing low-rise residential properties to provide residents with sufficient privacy. Furthermore, the landscape planting plan submitted in support of the related site plan control application proposes a row of broadleaf deciduous trees and coniferous trees that will provide effective screening of the apartment building.

3. If mid-rise apartment buildings are inevitable in Phase 1, it is recommended that they have lower heights (step backs) at the 2nd and 3rd storey levels adjacent to the existing low-rise residential properties to ensure a better and more gradual transition between them and the proposed apartment buildings and those future and likely taller buildings within Phases 2 and 3.

RESPONSE: The graduated building setbacks and step backs that are to be entrenched in the future zoning by-law amendment for the subject site are sufficient to provide the generally accepted principle in urban design of a 45-degree angular plane between low-rise and taller buildings. The proposed building height transitions are deemed appropriate in the context of the surrounding built environment.

4. Capping the heights of the buildings across the entire site would be the most effective measure to reduce many of the adverse impacts for the area of Chapel Hill and Orléans Village.

RESPONSE: The southern part of the site designated “Neighbourhood” in the Official Plan is subject to an area-specific maximum building height of seven stories (OPA 24), while the remainder of the site is designated “Mainstreet Corridor”, which designation permits building heights of up to nine storeys. To date there are no development proposals for the future phases of the subdivision. Any future proposals for the Phase 2 and 3 lands will require a zoning by-law amendment to establish appropriate development and building height provisions.

5. Please respect and preserve the character of the adjacent residential neighbourhood and quality of life of its residents.

RESPONSE: Through the implementation of appropriate minimum building setbacks and graduated building heights and step backs in the Zoning By-law combined with effective screen planting along the periphery of the subdivision lands by future site plan control approval, the impact on the quality of life of the adjacent residents should be minimal.

6. Traffic will increase dramatically on Innes Road, which is already congested all day long. The streets in the neighborhood also are already overly congested. By adding the proposed development to the area, the demand on roads will significantly increase with limited road infrastructure. It will bring with it the increased risk of safety for the residents.

RESPONSE: The subdivider will be required to install traffic signals at the intersection of Lamarche Avenue and Innes Road, which should allow residents of Orléans Village to safely turn onto Innes Road. In addition, as more subdivision development occurs to the east of Orléans Village, alternative routes in and out of Orléans Village to and from Brian Coburn Boulevard, Innes Road and Mer Bleue Road will be built.

7. Innes Road is used by all residents in the area as well as people heading to Cumberland. This area is so congested, especially during peak times, that it already can barely support all current traffic. Innes Road (and surrounding neighbourhood side streets) cannot support the increased traffic volume that would accompany this development. It is a recipe for a nightmare vehicular traffic situation.

RESPONSE: Planning staff recognize that any future development proposals for sites along or near Innes Road, including the proposed development, would require adjustments in travel behavior, spreading of peak hour demand to off peak hours and use of alternative modes of travel. Transportation demand management measures would need to be incorporated to mitigate the projected impacts on the level of service of Innes Road.

APPLICATION PROCESS TIMELINE STATUS

This Plan of Subdivision application was not processed by the “On Time Decision Date” established for the processing of an application that has Manager Delegated Authority due primarily to the time required to resolve the many uncertainties respecting the EUC Stormwater Pond 1 design that existed during the review period. The manager’s decision to render draft plan of subdivision approval was withheld in January 2023 until such time as the several itemized matters had been satisfactorily resolved.

Contact: Michael Boughton; Tel: 613-580-2424, ext. 27588; or e-mail: Michael.Boughton@ottawa.ca.

Document 1 – Location Map



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT	
D02-02-21-0118	21-1359-X	3484 chemin Innes Road, 240, 270 avenue Lamarche Avenue	
D07-16-21-0033			
I:\CO\2021\Zoning_Sub1 Innes_3484_Lamarche_240_270		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	
<small>©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers All rights reserved. May not be produced without permission THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</small>			
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>		NOT TO SCALE	
REVISION / RÉVISION - 2021 / 10 / 20			

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN DE LOTISSEMENT PROVISOIRE
VIABILISÉ
RAPPORT DE DÉCISION PAR DÉLÉGATION
DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES DE LA PLANIFICATION, DE
L'AMÉNAGEMENT ET DU BÂTIMENT**

Coordonnées du site :	3484, chemin Innes; 240 et 270, avenue Lamarche
Dossier n° :	D07-16-21-0033
Date de la demande :	Le 12 octobre 2021

Il est recommandé d'APPROUVER PROVISOIREMENT la demande déposée par Bria Aird, de Fotenn Consultants Inc., au nom de Canadian Rental Development Services Inc., sous réserve des conditions types et particulières reproduites ci-joint.

Le 14 août 2024

Date



John Sevigny, TSAI
Gestionnaire par intérim, Examen des
projets d'aménagement – Est
Direction générale des services de la
planification, de l'aménagement et du bâtiment

Pièces jointes

1. Information justifiant la Demande d'approbation d'un plan de lotissement provisoire viabilisé
2. Conditions de l'approbation provisoire
3. Plan de lotissement provisoire

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PLAN DE LOTISSEMENT PROVISOIRE VIABILISÉ

Dossier n° : D07-16-21-0033

COORDONNÉES DU SITE

Le site visé porte les adresses municipales 3484, chemin Innes, ainsi que 240 et 270, avenue Lamarche. Il est situé dans le coin sud-ouest du chemin Innes et de l'avenue Lamarche, comme l'indique la pièce 1.

SYNOPSIS DE LA DEMANDE

La demande portant sur le plan de lotissement proposé consiste à diviser les terrains en trois grands îlots destinés à construire des immeubles d'appartements et éventuellement des établissements de détail et institutionnels, ainsi qu'à aménager un îlot de parc et une rue publique en forme de croissant dont les extrémités rejoignent l'avenue Lamarche, comme l'indique le plan de lotissement provisoire ci-joint.

Ce site est situé du côté sud du chemin Innes et le long du côté ouest de l'avenue Lamarche, non loin de la résidence pour retraités Chapel Hill. Ce site rectangulaire, essentiellement inoccupé et dépouillé de 5,2 hectares, comprend deux des quatre îlots à vocation polyvalente planifiés dans le lotissement essentiellement aménagé de Village Orléans ainsi que la propriété existante portant l'adresse municipale 3484, chemin Innes et située dans le coin nord-ouest du site. Les parcelles de terrain visées donnent essentiellement sur le chemin Innes et sur le côté ouest de l'avenue Lamarche. Ces parcelles étaient le site de l'ancien terrain de golf du chemin Innes. Il reste encore quelques bâtiments liés à l'ancienne vocation du terrain, dont le bureau commercial du 3484, chemin Innes.

Un quartier de faible hauteur à vocation essentiellement résidentielle se trouve au nord du site, en face du chemin Innes. Un centre commercial de quartier est situé dans le coin nord-est du chemin Pagé et du chemin Innes. Les deux autres îlots à vocation polyvalente planifiés et essentiellement inoccupés se trouvent directement à l'est en face de l'avenue Lamarche, dans le lotissement de Village Orléans. Les terrains situés directement au sud et à l'ouest du site sont caractérisés par un ensemble de maisons unifamiliales et d'habitations multifamiliales contiguës de faible hauteur. La résidence pour retraités Chapel Hill jouxte le coin nord-ouest du site. La collectivité de Chapel Hill Sud se trouve plus à l'ouest du site.

Le requérant propose d'enregistrer par phases le plan de lotissement proposé pour que l'îlot de parc et l'îlot d'aménagement le plus au sud jouxtant les maisons unifamiliales et les habitations en rangée donnant sur le chemin Pagé et sur le cercle de l'Argonaut soient enregistrés en premier, alors que les autres îlots d'aménagement donnant sur le chemin Innes et sur l'avenue Lamarche et le reste du croissant (rue 1) soient enregistrés dans les phases subséquentes.



La première phase de ce projet d'aménagement, qui fait actuellement l'objet d'une demande active de réglementation du plan d'implantation, est constituée de 285 appartements à aménager dans trois immeubles d'appartements de moyenne hauteur, de six et de sept étages de hauteurs graduelles. À l'heure actuelle, il n'y a pas de plan ferme pour les autres îlots d'aménagement. Même si plusieurs avant-projets d'aménagement sont présentés dans les pièces justificatives déposées, on propose de laisser inoccupé, pour l'instant, le reste des terrains du lotissement.

Le lotissement et son aménagement résidentiel et potentiellement institutionnel et commercial planifié obligeront à doter complètement de feux de circulation l'intersection du chemin Innes et de l'avenue Lamarche. Le proposant devra conclure avec la Ville un accord distinct pour financer, pour l'infrastructure des feux de circulation, les coûts préalables d'aménagement, les coûts de construction et ainsi que les coûts d'entretien jusqu'en 2031, soit la date à laquelle la Ville entend budgéter des travaux liés à cette intersection et justifiés par les redevances d'aménagement, conformément au Plan directeur des transports de la Ville.

Des trottoirs sont prévus dans la banquette extérieure de la rue publique planifiée 1, pour donner accès aux immeubles d'appartements projetés et au parc public planifié.

Le lotissement proposé est viabilisé par le bassin de rétention des eaux pluviales 1 de la collectivité urbaine de l'Est (CUE), situé sur le côté nord du boulevard Brian Coburn, à l'est du chemin Pagé. La Ville est en train d'agrandir ce bassin pour aménager non seulement le lotissement visé, mais aussi les autres lotissements projetés dans le voisinage immédiat. Les précédents problèmes relatifs à l'agrandissement du bassin ainsi qu'à l'étude, à la réalisation et au financement initial de l'ouvrage sont aujourd'hui suffisamment réglés pour permettre d'enchaîner, dans l'aménagement du lotissement proposé, avec l'approbation conditionnelle du plan de lotissement provisoire.

Immeubles d'appartements et type d'immeuble (phase 1)

Type d'immeuble	Nombre de logements
Immeubles d'appartements	285

Demandes liées

Les demandes suivantes sont liées à ce projet d'aménagement proposé :

- la Demande de modification du *Règlement de zonage* – D02-02-21-0118;
- la demande d'approbation de la réglementation du plan d'implantation – D07-12-21-0232.

EXPOSÉ ET ANALYSE

Il est recommandé d'approuver la demande.

- La demande visée a été revue et évaluée conformément aux dispositions du Plan officiel.

Il faut préciser que cette demande a été déposée avant que le Conseil municipal approuve, en octobre 2021, le nouveau Plan officiel et avant que le gouvernement provincial approuve lui-même ce plan, en novembre 2022. Au moment où cette demande a été déposée, tout le site visé portait la désignation d'« artère principale » selon l'ancien Plan officiel (2003), qui autorisait les aménagements fonciers proposés et les bâtiments dont la hauteur pouvait atteindre neuf étages. Lorsque le gouvernement provincial a ensuite approuvé le nouveau Plan officiel et que la Ville a adopté le règlement selon lequel ce nouveau plan (2022) produisait tous ses effets, l'ancien Plan officiel (2003) a été abrogé dans son intégralité. Dans la version actuelle du Plan officiel (2022), on attribue désormais à cette partie du site donnant sur le chemin Innes, sur une profondeur de 200 mètres, la désignation de « couloir de rue principale », et le reste de la profondeur du site (environ 125 mètres) porte la désignation de « quartier ». Si les vocations proposées sont toujours autorisées, les politiques sur cette dernière désignation de l'aménagement du territoire plafonnent à quatre étages à peine la hauteur des bâtiments. Les immeubles d'appartements de moyenne hauteur proposés seront entièrement aménagés dans la partie du site portant la désignation de « quartier ». Toutefois, le 3 avril 2024, le Conseil a approuvé, dans le règlement municipal n° 2024-135, la modification 24 du Plan officiel (MPO 24) propre à ce secteur en ce qui a trait à cette partie du site visé portant l'adresse du 270, avenue Lamarche et la désignation de « quartier ». La MPO 24, qui produit aujourd'hui tous ses effets, permet d'autoriser des bâtiments dont la hauteur peut atteindre sept étages dans le quartier qui fait partie du site, à la condition de modifier le *Règlement de zonage*. Le Comité de la planification et du logement et le Conseil municipal doivent se pencher, à l'automne 2024, sur la demande liée et proposée de modification du Règlement de zonage.

- Le plan de lotissement provisoire proposé atteint les cibles de densité résidentielle fixées dans le Plan officiel.
- Les nombreux problèmes soulevés dans le cadre de la diffusion technique et publique ont été corrigés comme il se doit, et la proposition fait état d'une planification saine et justifiable.
- Le requérant et la conseillère du quartier sont d'accord avec les conditions de l'approbation.
- L'aménagement proposé n'oblige pas à engager des fonds municipaux au-delà des fonds apportés par les redevances d'aménagement ou pour lesquels des crédits sont provisionnés dans un budget approuvé par le Conseil municipal.



On recommande d'adopter plusieurs conditions particulières pour résoudre les questions de gestion des eaux pluviales ainsi que les problèmes de financement des coûts préalables pour l'aménagement des feux de circulation à l'intersection.

DÉTAILS DE LA CONSULTATION

Catherine Kitts, conseillère municipale, est d'accord avec les conditions proposées de l'approbation provisoire.

Elle a indiqué ce qui suit.

Ce dossier est depuis longtemps controversé dans notre collectivité; des changements ont été apportés aux lois provinciales et municipales, ce qui explique la situation actuelle. Le lecteur trouvera une synthèse dans ce rapport. Toutefois, je prends effectivement acte des inquiétudes actuelles de la collectivité à propos de la hauteur et de la densité proposées.

Ceci dit, je suis heureuse de constater qu'un accord de financement initial pour doter l'intersection du chemin Innes et de l'avenue Lamarche de feux de circulation fasse partie des exigences. Une intersection à feux est absolument nécessaire à cet endroit, et si on ne conclut pas d'accord, les travaux de construction planifiés à l'heure actuelle ne pourront sans doute pas être lancés cette année.

Je tiens à adresser mes remerciements aux urbanistes et à l'équipe du zonage de la Ville qui ont su communiquer ouvertement et se pencher sur les nombreuses questions posées par la collectivité au cours des derniers mois dans le cadre de l'étude de ce dossier.

À l'heure où nous enchaînons avec les phases suivantes de ce projet d'aménagement, j'espère que nous pourrions continuer de travailler de concert pour produire le meilleur résultat qui soit.

Réponses donnant suite aux commentaires

Le personnel de la Ville souhaite effectivement continuer de consulter la collectivité et Catherine Kitts, conseillère municipale, à propos des phases ultérieures de l'aménagement de ce lotissement.

Commentaires du public

Cette demande était soumise à la Politique d'avis et de consultation publique. Conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario et aux règlements d'application afférents, la Ville a envoyé l'avis public de la demande par courriel, fait parvenir aux groupes communautaires locaux enregistrés l'habituel courriel de préavis

et organisé par la suite l'assemblée publique prévue dans la Loi. Cette assemblée s'est déroulée le 17 février 2021 dans Zoom.

Le lecteur trouvera ci-après, avec les réponses du personnel de la Ville, la synthèse des grands thèmes relevés dans les 200 commentaires publics et plus qui nous ont été adressés, dont ceux de la Chapel Hill South Community Association (CHSCA), de l'Association communautaire de Châteauneuf (ACC) et de l'Orléans Village & Area Community Group (OVACG).

1. L'échelle des immeubles d'appartements proposés est excessive et ne cadre pas avec le quartier environnant du point de vue de la hauteur, de la volumétrie et de la densité, ce qui aura des incidences négatives.

RÉPONSE : L'aménagement des immeubles d'appartements de moyenne hauteur proposés dans la phase 1 de ce lotissement est conforme aux politiques pertinentes du Plan officiel sur l'esthétique urbaine et aux lignes directrices applicables en la matière, puisqu'une variation graduelle de la hauteur et de la volumétrie est prévue dans l'abaissement de la hauteur des bâtiments et dans les marges de retrait appropriées par rapport aux propriétés de faible hauteur des environs, généralement en appliquant un plan angulaire selon les modalités qui seront précisées dans la modification du *Règlement de zonage* actuellement étudiée par le personnel des Services de planification.

2. Il est recommandé que la phase 1 soit constituée de bâtiments d'au plus trois ou quatre étages de hauteur. Les bâtiments de six ou sept étages surplomberaient les immeubles d'habitation de faible hauteur et nuiraient à l'intimité, aux panoramas et à la qualité de vie des résidents.

RÉPONSE : La modification du *Règlement de zonage* que le Conseil municipal devrait adopter cette année permettra de mettre en place les marges de retrait minimums appropriées pour les bâtiments et la hauteur graduelle maximum des bâtiments de sorte que la volumétrie de l'immeuble d'appartements proposé dans l'îlot de la phase 1 du lotissement sera suffisamment à l'écart des limites de propriété jouxtant les immeubles d'habitation de faible hauteur existants afin de protéger suffisamment l'intimité des résidents. En outre, dans le plan d'aménagement paysager déposé en complément de la demande de réglementation du plan d'implantation correspondante, on propose de planter une rangée d'arbres à feuilles caduques et de conifères qui permettront de masquer efficacement l'immeuble d'appartements.

3. Si les immeubles d'appartements de moyenne hauteur sont inévitables dans la phase 1, il est recommandé de prévoir des hauteurs moindres (marges de recul) aux deuxième et au troisième étages attenants aux propriétés résidentielles de faible hauteur existantes afin d'assurer une transition plus harmonieuse et graduelle entre ces immeubles et les immeubles d'appartements proposés, ainsi que les bâtiments projetés et probablement de plus grande hauteur dans les phases 2 et 3.

RÉPONSE : Les marges de retrait et de recul graduelles des bâtiments doivent être inscrites dans l'éventuelle modification du *Règlement de zonage* pour le secteur visé et sont suffisantes pour respecter le principe généralement reconnu de l'esthétique urbaine, soit un plan angulaire de 45 degrés entre les immeubles de faible hauteur et les immeubles de grande hauteur. On juge que les transitions de hauteur proposées pour les bâtiments sont adaptées au contexte de l'environnement bâti des alentours.

4. Le plafonnement de la hauteur des bâtiments sur l'ensemble du site serait la mesure la plus efficace à adopter pour réduire les nombreuses incidences défavorables sur le secteur de Chapel Hill et de Village Orléans.

RÉPONSE : La partie sud du site portant la désignation de « quartier » dans le Plan officiel est soumise à la hauteur maximum de bâtiment propre au secteur, soit sept étages (MPO 24), alors que le reste du site porte la désignation de « couloir de rue principale », qui autorise la construction de bâtiments dont la hauteur peut atteindre neuf étages. Jusqu'à maintenant, il n'y a pas de proposition d'aménagement pour les prochaines phases du lotissement. Les éventuelles propositions portant sur les terrains des phases 2 et 3 obligeront à apporter une modification au *Règlement de zonage* pour établir les dispositions voulues sur l'aménagement et la hauteur des bâtiments.

5. Nous vous demandons de bien vouloir respecter et préserver le caractère du quartier d'habitation attenant et de la qualité de vie de ses résidents.

RÉPONSE : En mettant en œuvre les marges de retrait minimums voulues pour les bâtiments et des hauteurs graduelles, ainsi que les marges de reculement dans le *Règlement de zonage* et en misant sur l'efficacité des végétaux masquants à la périphérie des terrains du lotissement grâce à l'approbation éventuelle de la réglementation du plan d'implantation, l'impact sur la qualité de vie des résidents voisins devrait être minime.

6. L'achalandage augmentera spectaculairement sur le chemin Innes, qui est déjà congestionné toute la journée. Les rues du quartier sont déjà trop congestionnées. En réalisant dans ce secteur le projet d'aménagement proposé, la circulation augmentera considérablement alors que les infrastructures routières sont limitées, ce qui augmentera le risque pour la sécurité des résidents.

RÉPONSE : Le lotisseur devra installer des feux de circulation à l'intersection de l'avenue Lamarche et du chemin Innes, ce qui devrait permettre aux résidents de Village Orléans de faire des virages en toute sécurité sur le chemin Innes. En outre, lorsqu'on aménagera d'autres lotissements à l'est de Village Orléans, on construira d'autres voies de circulation dans le Village Orléans et à l'extérieur à destination et au départ du boulevard Brian Coburn, du chemin Innes et du chemin Mer Bleue.

7. Tous les résidents du secteur ainsi que les usagers qui se rendent à Cumberland empruntent le chemin Innes. Ce secteur est tellement congestionné, surtout aux heures de pointe, qu'il peut déjà à peine contenir tout l'achalandage actuel. Le chemin Innes (ainsi que les rues secondaires des environs) ne peut pas être adapté à l'augmentation de l'achalandage induit par ce projet d'aménagement. Il s'agit d'une recette qui mène tout droit à une situation cauchemardesque dans l'achalandage automobile.

RÉPONSE : Le personnel des Services de planification reconnaît que les éventuelles propositions d'aménagement des sites donnant sur le chemin Innes ou non loin de ce chemin, dont le projet d'aménagement proposé, obligerait à modifier le comportement des usagers, à étendre aux heures creuses la demande en période de pointe et à faire appel à d'autres modes de déplacement. Il faudrait prévoir des mesures de gestion de la demande en transport pour enrayer les impacts projetés sur le niveau de service du chemin Innes.

STATUT DES DÉLAIS DANS LE TRAITEMENT DE LA DEMANDE

La demande de plan de lotissement n'a pas été traitée avant la « date de décision en temps voulu » fixée pour le traitement des demandes et relevant des pouvoirs délégués au gestionnaire en raison essentiellement du délai qu'il faut compter pour répondre aux nombreuses incertitudes qui pesaient, pendant l'examen de la demande, sur la conception du bassin de rétention des eaux pluviales 1 de la CUE. Le gestionnaire a suspendu en janvier 2023 sa décision de délivrer l'approbation du plan de lotissement provisoire jusqu'à ce qu'on ait apporté des réponses satisfaisantes à plusieurs questions circonstanciées.

Personne-ressource : Michael Boughton; téléphone : 613-580-2424, poste 27588; courriel : Michael.Boughton@ottawa.ca.

Pièce 1 – Plan de localisation



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE PLAN OF SUBDIVISION / PLAN DE LOTISSEMENT	
D02-02-21-0118	21-1359-X	3484 chemin Innes Road, 240, 270 avenue Lamarche Avenue	
D07-16-21-0033			
I:\CO\2021\Zoning_Sub1 Innes_3484_Lamarche_240_270		Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)	
<small>©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.</small> <small>©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2021 / 10 / 20		 <small>NOT TO SCALE</small>	