

**SITE PLAN CONTROL APPLICATION
DELEGATED AUTHORITY REPORT
MANAGER, DEVELOPMENT REVIEW, CENTRAL**

Site Location: 261 and 265 Columbus Avenue

File No.: D07-12-19-0192

Date of Application: November 21, 2019

This SITE PLAN CONTROL application submitted by Rosaline J. Hill Architect Inc., on behalf of 2677321 Ontario Inc., is APPROVED as shown on the following plan(s):

1. Site Plan, A1.0, prepared by Rosaline J. Hill Architect Inc., dated July 2019, revision 10 dated July 9, 2020.
2. Front (South) Elevation, A2.1, prepared by Rosaline J. Hill Architect Inc., dated July 2019, revision 6 dated May 1, 2020.
3. Rear (North) Elevation, A2.2, prepared by Rosaline J. Hill Architect Inc., dated July 2019, revision 6 dated May 1, 2020.
4. West Elevation, A2.3, prepared by Rosaline J. Hill Architects Inc., dated July 2019, revision 6, dated May 1, 2020.
5. East Elevation, A2.4, prepared by Rosaline J. Hill Architects Inc., dated July 2019, revision 6, dated May 1, 2020.
6. Tree Conservation Report and Landscape Plan, L.1, prepared by James B. Lennox & Associates Inc. Landscape Architects, dated October 2018, revision 6 dated July 8, 2020.
7. Erosion and Sediment Control Plan, C101, prepared by LRL Engineering, Project No. 190377, dated July 7, 2019, revision 9 dated July 8, 2020.
8. Grading and Drainage Plan, C301, prepared by LRL Engineering, Project No. 190377, dated July 7, 2019, revision 9 dated July 8, 2020.
9. Servicing Plan, C401, prepared by LRL Engineering, Project No. 190377, dated July 7, 2019, revision 9 dated July 8, 2020.

10. Stormwater Management Plan, C601, prepared by LRL Engineering, Project No. 190377, dated July 7, 2019, revision 9 dated July 8, 2020.

And as detailed in the following report(s):

1. Storm Water Management Report and Servicing Brief, prepared by LRL Engineering, Project No. 190337, dated November 6, 2019, revised April 29, 2020.
2. Noise Study, prepared by State of the Art, Acoustik Inc., dated November 4, 2019.
3. Geotechnical Investigation Report, prepared by Paterson Group, dated January 14, 2019.
4. Phase 1 – Environmental Site Assessment, 261 and 265 Columbus Avenue, Ottawa, Ontario, prepared by Pinchin Ltd., and dated August 30, 2018.
5. Phase I – Environmental Site Assessment Update, 261 and 265 Columbus Avenue, Ottawa, Ontario, prepared by Paterson Group, Project No. PE4812-LET.01, dated November 20, 2019.

And subject to the following General and Special Conditions:

General Conditions

1. Site Plan Agreement
The Owner shall enter into a standard site development agreement consisting of the following conditions. In the event the Owner fails to enter into such agreement within one year, this approval shall lapse.
2. Execution of Agreement Within One Year
The Owner shall enter into this Site Plan Control Agreement, including all standard and special conditions, financial and otherwise, as required by the City. In the event that the Owner fails to sign this Agreement and complete the conditions to be satisfied prior to the signing of this Agreement within one (1) year of Site Plan approval, the approval shall lapse.
3. Permits
The Owner shall obtain such permits as may be required from municipal or provincial authorities and shall file copies thereof with the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development.
4. Barrier Curbs
The Owner acknowledges and agrees that the parking areas and entrances shall have barrier curbs and shall be constructed in accordance with the drawings of a

design professional, such drawings to be approved by the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development.

5. Water Supply For Fire Fighting

The Owner shall provide adequate water supply for fire fighting for every building. Water supplies may be provided from a public water works system, automatic fire pumps, pressure tanks or gravity tanks.

6. Reinstatement of City Property

The Owner shall reinstate, at its expense and to the satisfaction of the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development, any property of the City, including, but not limited to, sidewalks, curbs and boulevards, which is damaged as a result of the subject development.

7. Construction Fencing

The Owner acknowledges and agrees to install construction fencing, at its expense, in such a location as may be determined by the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development.

8. Extend Internal Walkway

The Owner shall extend internal walkways beyond the limits of the subject lands to connect to existing or proposed public sidewalks, at the sole expense of the Owner, to the satisfaction of the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development.

9. Completion of Works

The Owner acknowledges and agrees that no new building will be occupied on the lands until all requirements with respect to completion of the Works as identified in this Agreement have been carried out and received Approval by the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development, including the installation of municipal numbering provided in a permanent location visible during both day and night and the installation of any street name sign on relevant streets. Notwithstanding the non-completion of the foregoing Works, occupancy of a lot or structure may otherwise be permitted, if in the sole opinion of the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development, the aforesaid Works are proceeding satisfactorily toward completion. The Owner shall obtain the prior consent of the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development for such occupancy in writing.

Until all requirements with respect to completion of the Works as identified in this Agreement have been carried out and received Approval by the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development, the Owner shall give notice to the City of a proposed conveyance of title to any building at least thirty (30) days prior to any such conveyance. No conveyance of title to any building shall be effective unless the Owner has complied with this provision.

Nothing in this clause shall be construed as prohibiting or preventing the approval of a consent for severance and conveyance for the purposes of obtaining financing.

10. Designated Substances Survey

[Where existing buildings are to be demolished:]

Prior to demolition of any existing buildings located on the lands described in Schedule "A" herein, the Owner acknowledges and agrees to complete a designated substances survey and submit the findings and recommendations for the proper handling and disposal of waste as identified in said survey, to the satisfaction of the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development, and in accordance with Best Management Practices. The survey shall address, but not be limited to:

- a. O.Reg. 278/05: Designated Substance - Asbestos on Construction Projects and in Buildings and Repair Operations under the Occupational Health and Safety Act, R.S.O. 1990, c.O.1, as amended (O.Reg. 278/05);
- b. Guideline - Lead on Construction Projects, prepared by the Ontario Ministry of Labour - Occupational Health and Safety Branch, published September 2004 and revised April 2011, as amended;
- c. O.Reg. 213/91: Construction Projects under the Occupational Health and Safety Act, R.S.O. 1990, c.O.1, as amended (O.Reg. 213/91);
- d. Registration Guidance Manual for Generators of Liquid Industrial and Hazardous Waste, prepared by the Ontario Ministry of the Environment, Conservation and Parks, published April 1995 and revised January 2016, as amended, to be used in conjunction with R.R.O. 1990, Reg. 347: General-Waste Management under the Environmental Protection Act, R.S.O. 1990, c.E.19, as amended (R.R.O. 1990, Reg. 347);
- e. R.R.O. 1990, Reg. 362: Waste Management – PCB's under the Environmental Protection Act, R.S.O. 1990, c.E.19, as amended (R.R.O. 1990, Reg. 362).

Special Conditions

1. Noise Study

The Owner agrees to prepare and implement a noise study in compliance with the City of Ottawa Environmental Noise Control Guidelines to the satisfaction of the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development Department. The Owner shall implement the noise control attenuation measures recommended in the approved noise study.

2. Certification Letter for Noise Control Measures

- a. The Owner acknowledges and agrees that upon completion of the development and prior to occupancy and/or final building inspection, it shall retain a Professional Engineer, licensed in the Province of Ontario with expertise in the subject of acoustics related to land use planning, to visit the lands, inspect the installed noise control measures and satisfy himself that the installed recommended interior noise control measures comply with the measures in the Noise Study referenced in Schedule "E" hereto, as approved by the City and/or the approval agencies and authorities (The Ministry of the Environment, Conservation and Parks) or noise thresholds identified in the City's Environmental Noise Control Guidelines. The Professional Engineer shall prepare a letter to the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development (the "Certification Letter") stating that he certifies acoustical compliance with all requirements of the applicable conditions in this Agreement, to the satisfaction of the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development.
- b. The Certification Letter shall be unconditional and shall address all requirements as well as all relevant information relating to the development, including project name, lot numbers, building identification, drawing numbers, noise study report number, dates of relevant documents and in particular reference to the documents used for the building permits and site grading applications. The Certification Letter(s) shall bear the certification stamp of a Professional Engineer, licensed in the Province of Ontario, and shall be signed by said Professional Engineer, and shall be based on the following matters:
 - i. Actual site visits, inspection, testing and actual sound level readings at the receptors;
 - ii. Previously approved Detailed Noise Control Studies, Site Plan and relevant approved Certification Letters (C of A) or Noise thresholds of the City's Environmental Noise Control Guidelines; and
 - iii. Non-conditional final approval for release for occupancy.
- c. All of the information required in subsections (a) and (b) above shall be submitted to the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development, and shall be to his satisfaction.

3. Noise Control Attenuation Measures

The Owner covenants and agrees that it shall retain the services of a professional engineer licensed in the Province of Ontario to ensure that the recommendations of the Noise Study, referenced in Schedule "E" herein (the "Report"), are fully implemented. The Owner further acknowledge and agrees that it shall provide the General Manager, Planning Infrastructure and Economic Development Department with confirmation issued by the professional engineer that the Owner

has complied with all recommendations and provisions of the Report, prior to building occupancy, which confirmation shall be to the satisfaction of the General Manager, Planning Infrastructure and Economic Development Department.

4. Geotechnical Investigation

The Owner acknowledges and agrees that it shall retain the services of a geotechnical engineer, licensed in the Province of Ontario, to ensure that the recommendations of the Geotechnical Investigation Report (the "Report"), referenced in Schedule "E" herein, are fully implemented. The Owner further acknowledges and agrees that it shall provide the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development with confirmation issued by the geotechnical engineer that the Owner has complied with all recommendations and provisions of the Report, prior to construction of the foundation and at the completion of the Works, which confirmation shall be to the satisfaction of the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development.

5. Inlet Control Devices (ICDs)

The Owner acknowledges and agrees to install and maintain in good working order the required roof-top and in-ground stormwater inlet control devices, as recommended in the approved Storm Water Management Report and Servicing Brief, referenced in Schedule "E" herein. The Owner further acknowledges and agrees it shall assume all maintenance and replacement responsibilities in perpetuity. The Owner shall keep all records of inspection and maintenance in perpetuity, and shall provide said records to the City upon its request.

6. Professional Engineering Inspection

The Owner shall have competent Professional Engineering inspection personnel on-site during the period of construction, to supervise the Works, and the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development, shall have the right at all times to inspect the installation of the Works. The Owner acknowledges and agrees that should it be found in the sole opinion of the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development, that such personnel are not on-site or are incompetent in the performance of their duties, or that the said Works are not being carried out in accordance with the approved plans or specifications and in accordance with good engineering practice, then the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development, may order all Work in the project to be stopped, altered, retested or changed to the satisfaction of the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development.

7. Stormwater Works Certification

Upon completion of all stormwater management Works, the Owner acknowledges and agrees to retain the services of a Professional Engineer, licensed in the Province of Ontario, to ensure that all measures have been implemented in conformity with the approved Plans and Reports, referenced in Schedule "E" herein. The Owner further acknowledges and agrees to provide the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development with certificates of

compliance issued by a Professional Engineer, licensed in the Province of Ontario, confirming that all recommendations and provisions have been implemented in accordance with the approved Plans and Reports referenced in Schedule "E" herein.

8. Exterior Elevation Drawings

The Owner acknowledges and agrees to construct the proposed building in accordance with the approved Elevations Plans. The Owner further acknowledges and agrees that any subsequent proposed changes to the approved Elevations Plans shall be filed with the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development and agreed to by both the Owner and the City prior to the implementation of such changes. No amendment to this Agreement shall be required.

9. Maintenance and Liability Agreement for Landscaping

The Owner acknowledges and agrees it shall be required to enter into a Maintenance and Liability Agreement with the City, for all plant and landscaping material (except municipal trees), and decorative paving placed in the City's right-of-way along Columbus Avenue in accordance with City Specifications, and the Maintenance and Liability Agreement shall be registered on title, at the Owner's expense, immediately after the registration of this Agreement. The Owner shall assume all maintenance and replacement responsibilities in perpetuity.

10. Waste and **Recycling** Collection (Standard Collection)

(a) Residential Units

The Owner acknowledges and agrees that the City will provide waste collection and cart (and/or container) recycling collection for the residential units. The Owner shall provide an adequate storage room or space for waste containers and recycling carts (and/or containers). The Owner acknowledges and agrees that it is recommended that the containers and carts be placed on a concrete floor. The Owner shall provide an adequate constructed road access to the waste/recycling storage room or area suitable for waste/recycling vehicles as direct access to the containers and carts is required. The Owner acknowledges and agrees that any additional services (i.e. winching of containers) may result in extra charges.

11. Tree Protection

The Owner acknowledges and agrees that all trees to be retained, as shown on the approved Landscape Plan and identified in the Tree Conservation Report, shall be protected in accordance with the City's required tree protection measures. At a minimum, the following tree protection measures shall be applied during all on-site works:

- a. Erect a fence at the critical root zone (CRZ) of trees, defined as ten (10 cm) centimetres from the trunk for every centimetre of trunk DBH (i.e., $CRZ = DBH \times 10cm$);

- b. Tunnel or bore when digging within the CRZ of a tree;
- c. Do not place any material or equipment within the CRZ of the tree;
- d. Do not attach any signs, notices or posters to any tree;
- e. Do not raise or lower the existing grade within the CRZ without the approval of the General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development;
- f. Do not damage the root system, trunk or branches of any tree; and
- g. Ensure that exhaust fumes from all equipment are not directed towards any tree's canopy.

12. Tree Permit

The Owner acknowledges and agrees that any trees to be removed shall be removed in accordance with an approved Tree Permit and Tree Conservation Report, and in accordance with the City's Urban Tree Conservation By-law, being By-Law No. 2009-200, as amended. The Owner further acknowledges and agrees that a copy of the approved Tree Permit and Tree Conservation Report shall be posted on the construction site at all times until Approval is granted by the City for such Works.

11. New Trees

All trees to be planted in the City Right-of-Way shall meet the required soil volumes to the satisfaction of the Forestry Services; this may require the use of soil cell technologies.

12. Cash-in-Lieu of Parkland

Upon execution of this Agreement, the Owner shall pay cash-in-lieu of parkland in the amount of \$105,112.00 as referenced in Schedule "B" herein. The Owner shall also pay the parkland appraisal fee of \$500.00 plus H.S.T. of \$65.00, as referenced in Schedule "B" herein. Pursuant to the City's Parkland Dedication By-law, being By-law No. 2009-95, as amended, 40% of said funds collected shall be directed to City wide funds, and 60% shall be directed to Ward 13 funds.

13. On-Site Parking

- a. The Owner acknowledges and agrees that units within the proposed building(s) may not be provided with on-site parking. In the event any future tenant or purchaser wishes to have parking, the Owner acknowledges that alternative and lawful arrangements may need to be made to address parking needs at an alternate location and such arrangements are solely the responsibility of the person seeking parking. The Owner further acknowledges and agrees the availability and regulations governing on-street parking vary; that access to on-street parking, including through residential on-street parking permits issued by the City cannot be guaranteed now or in the future; and that a tenant or purchaser intending to

rely on on-street parking for their vehicle or vehicles does so at their own risk.

- b. The Owner acknowledges and agrees that a notice-on-title respecting on-site parking, shall be registered on title to the subject lands, at the Owner's expense, and a warning clause shall be included in all agreements of purchase and sale and lease agreements.

14. On-Site Parking - Notice on Title

The Owner, or any subsequent owner of the whole or any part of the subject lands, acknowledges and agrees that all agreements of purchase and sale or lease agreements shall contain the following clauses, which shall be covenants running with the subject lands:

"The Purchaser/Lessee for himself, his heirs, executors, administrators, successors and assigns acknowledges being advised that the unit being sold/rented may not be provided with any on-site parking. Should the Purchaser/Lessee have a vehicle for which they wish to have parking, alternative and lawful arrangements may need to be made to address their parking needs at an alternate location and that such arrangements are solely the responsibility of the person seeking parking. The Purchaser/Lessee acknowledges that the availability and regulations governing on-street parking vary; that access to on-site street parking, including through residential on-street parking permits issued by the City of Ottawa cannot be guaranteed now or in the future; and that the Purchaser/Lessee intending to rely on on-street parking for their vehicle or vehicles does so at their own risk."

"The Purchaser/Lessee covenants with the Vendor/Lessor that the above clause, verbatim, shall be included in all subsequent agreements of purchase and sale and lease agreements for the lands described herein, which covenant shall run with the said lands."

August 11, 2020

Date



for

Saide Sayah
Manager, Development Review - Central
Planning, Infrastructure and Economic
Development Department

Enclosure: Site Plan Control Application approval – Supporting Information

SITE PLAN CONTROL APPROVAL APPLICATION SUPPORTING INFORMATION

File Number: D07-12-19-0192

SITE LOCATION

261 and 265 Columbus Avenue, and as shown on Document 1.

SYNOPSIS OF APPLICATION

The site is in the Overbrook community on the north side of Columbus Avenue, between Quill Street to the west and Edith Avenue to the east. The site is an amalgamation of two lots at 261 and 265 Columbus Avenue. The property 261 Columbus Ave is currently occupied by a one storey detached dwelling, with a detached garage and a layby. The property 265 Columbus Ave is currently occupied by a two-storey detached dwelling, with a detached garage located in the rear yard and a rear yard swimming pool. The property is surrounded by low-rise residential dwellings.

The applicant is proposing to construct a four-storey low-rise apartment building with 34 dwelling units. A driveway from Columbus Avenue provides access to 13 vehicular parking spaces, five of which are in an at-grade garage facing the eastern lot line and eight of which are in a rear-yard parking lot. A total of 17 bicycle parking spaces are provided, with 11 spaces located in the basement of the building and six spaces located in the front yard. Approximately 277 square metres of amenity space is provided in the rear yard. Garbage waste is proposed in an earth bin in the north-east corner of the lot and recycling is provided in a space that is enclosed on three sides, under a cantilevered portion of the rear-façade of the building.

The applicant complies with the existing zoning standards. The property is zoned R4N (Residential Fourth Density, Subzone N) and designated General Urban Area in the Official Plan. The R4N zone allows for a mix of residential building forms ranging from detached to low rise apartment dwellings.

DECISION AND RATIONALE

This application is approved for the following reasons:

- The proposal is consistent with the policies of the Official Plan for General Urban Area designation.

- The proposal is in conformity with the provisions of the Zoning By-law 2008-250, as amended. The property is zoned R4N (Residential Fourth Density, Subzone N).
- The proposal is in keeping with the Urban Design Guidelines for Low-rise Infill Housing.
- Conditions of approval have been applied to this site to ensure the development meets the applicable Infrastructure and Planning requirements.
- The Owner is required to enter into a Site Plan Agreement and submit securities to ensure that all site works are carried out in accordance with this approval.
- The proposed infill development and site design represents good planning.

CONSULTATION DETAILS

Councillor's Concurrence

Councillor Rawlson King was aware of Staff's recommendation. Councillor has concurred with the proposed conditions of approval.

Councillor King indicated the following comments:

Due to its conformity with existing building regulations and by-laws, I will grant concurrence for the Site Plan Control application at 261 and 265 Columbus Avenue. I however grant this concurrence with many specific reservations that I will place on the official record.

While I understand that much of Overbrook is slated for intensification as prescribed in the Official Plan, my key concerns around this development involve: design; infrastructure service impacts; and the size and mass of the building.

While I generally support the need to encourage intensification, those efforts should not be detrimental to the community. New development projects ideally should complement and not compete with the unique character of the Overbrook neighbourhood. However, without any specifications in the by-law to compel property developers to create a design that better interacts with the street, I understand that design in this specific case is subjective.

I am still not enthused by the building's design, as I do not believe it complements the neighbourhood, and agree with many area residents who have stated that despite an 'institutional style' being invoked as inspiration, the building is ultimately not an institution such as a schoolhouse, but is a residential building. Therefore, I would have preferred to see a design that better complements the surrounding community by encompassing a mix of external materials to create more interest, greater articulation to break up the massing, and if at all possible, features to enhance the interaction of the building with the street through the inclusion of balconies, more greenspace landscaping and meaningful amenity

space in the front of the building such as picnic tables or benches.

Concerning infrastructure service impacts, I have heard from many residents that there have been repeated sewer backups and basement flooding on this block on Columbus Avenue and throughout Overbrook, writ large. As the area is earmarked for intensification, I strongly urge City staff to explore longer term consideration and careful planning as to how this type of densification will affect underground infrastructure services. In the case of this development, going from two single family homes to 34 units is akin from going from approximately eight people living on two lots to approximately 50 people on the combined lot. This represents a 525 percent population increase in the same space, with each person in the newly proposed building producing more waste and using more water.

With regards to size and scale of the building, without sidewalks on Columbus Avenue, I have safety concerns for the additional people in the immediate vicinity. With the number of parking spaces available, the design assumes that many of the people living in the development once built will either walk or bike to conduct their chores or commuting; but the street design does not have a sidewalk, wider width for cycling or adjacent, immediate public transportation to facilitate active transportation.

The neighbouring development currently occurring at 324 Donald Street, while large, fronts a designated arterial road that has a sidewalk, public transit access and greater width to facilitate cycling. The Donald Street development is an example of better compatibility and densification. I had been told that previous discussions about sidewalks on Columbus Avenue were not advanced because there was not the foot traffic to support it. Without a sidewalk down the entire street and adequate street width, the proposed building at its proposed current scale is not appropriate for the current location on Columbus Avenue.

It is evident based upon this application that the municipality requires more tools to compel more suitable designs (such as the “613 Flats” concept proposed in the Residential Growth Management Strategy) and that new financial tools are required to fund active transportation infrastructure within the urban core, such as sidewalks and cycling pathways in established neighbourhoods, which require infrastructure investment and renewal. Ideally, new tools to compel better development that accommodate live/work “15-minute neighbourhoods” must be pursued within the City’s refreshed Official Plan in order to set the path towards the development and implementation of a better set of building regulations and by-laws to adequately address the suitability of future infill developments.

Response to Councillor Comments

Councillor concurrence and comments are acknowledged. A detailed response to design, massing, and infrastructure comments are provided in the following Public Comments section of the report.

Public Comments

This application was subject to public circulation under the Public Notification and Consultation Policy. During the application review process a community information session was held by the applicant through coordination with Councillor King. The meeting was held on January 8, 2020 at the Overbrook Community Centre and approximately 33 people attended.

The following summarizes, in no particular order, a list of comment topics and items raised by members of the public in response to the application.

Summary of general public comments and responses

1. Consultation

- There is concern that there is a lack of consultation with the neighbourhood in the immediate vicinity.
- There is concern that this application process is “manufactured consent” to not consult people until after negative consequences of the development have taken effect.
- There is concern that the Owner(s) did not attend the public meeting on January 8, 2020.

Response:

Notification and public consultation as undertaken in accordance with the Public Notification and Public Consultation Policy approved by City Council for Site Plan Control applications. Public notification measures included: providing the Community Association with a “heads-up” email upon the submission of a complete application; posting of on-site signage; posting of plans on studies on a publicly accessible platform (DevApps); and open communication with the file lead throughout the process. In addition, while not required for a Site Plan Control application, the applicant and Councillor held a public meeting on January 8, 2020 at the Overbrook Community Centre. There is no requirement for a public meeting nor for the Owner to attend a public meeting should one be held voluntarily for a Site Plan Control application.

2. Parking and Traffic and Pedestrian Safety

- There is concern that the demand for vehicular parking will be higher than what the amount of spaces provided in the development. There is concern that this will result in increased levels of on-street parking, which will cause congestion on the surrounding streets.
- There is concern with the traffic impact on the neighbourhood. There is concern that increased traffic will decrease the safety of the streets for pedestrians and drivers, particularly in the winter.
- There is concern that there are no sidewalks along Columbus Avenue and that the new development will increase traffic and safety concerns.

Response:

The proposal meets the Zoning By-law's minimum required number of vehicular parking spaces. A driveway from Columbus Avenue provides access to 13 vehicular parking spaces, five of which are in an at-grade garage facing the eastern lot line and eight of which are in a rear-yard parking lot. There is one accessible parking space and two visitor parking spaces.

As per the City's TIA (Transportation Impact Assessment) Guidelines, the applicant submitted a Screening Form which was reviewed by a transportation project manager. Staff identified that the proposed 13 vehicular parking spaces would have an insignificant impact to the existing traffic in the area.

The lack of sidewalks on Columbus Avenue is an existing situation that will not be changed through this redevelopment. There are currently no plans to reconstruct the street to add sidewalks.

3. Infrastructure

- There is concern that the existing wastewater infrastructure would not have capacity to handle a new low-rise apartment building.
- There is concern that the water supply would not be capable of providing adequate pressure.

Response:

The applicant provided a professional servicing study prepared by LRL engineering consultant, which identifies that there are no capacity issues with wastewater or the water supply system for the proposed development. This report, along with the other listed approved engineering plans and studies, was reviewed and approved by a City civil engineer.

4. Tenants and transient users

- There is concern that the proposal will attract transient residents who do not have incentives or interest in the long-term well-being of the neighbourhood.

Response:

The applicant has provided a mix of unit types, providing 10 two-bedroom units, 10 one-bedroom units, and 14 studio units.

The *Ontario Planning Act*, does not allow for the consideration of zoning proposals in relation to a segment of the population as this would be discriminatory. This specific issue was recently the subject of a Local Planning Appeal Tribunal (LPAT) appeal, case PL180625 issued May 7, 2019. The decision noted that:

“The issues raised by the Association largely relate to the number of tenants who will reside in the proposed building and the fact that they are likely to be students. However, the Tribunal does not ‘people zone’ by determining who is able to live in a particular building. I find that the issues raised about the potential noise and disorderly conduct focus on student residents and are not matters for consideration by the Tribunal as part of an appeal that focuses on land use planning and are matters for the Association to address with the City through other avenues.”

The Department reiterates that the question of intended users or type of tenure (rental or condo) is not a matter of land use planning. The proposed development is defined as a low-rise apartment building, regardless of potential tenants.

5. Compatibility, design, and privacy

- There is concern that the façade is homogeneous and not in keeping with the rhythm or character of the residential properties along the street.
- There is concern that the building is institutional looking
- There is concern that the proposal will overlook abutting properties and that there should be privacy fencing and screening.

Response:

The proposal went through various design options and the Department is satisfied with the design tied to this approval. The following revisions were made through the review process:

- Design of the ramp improved with additional landscaping;
- Four street trees added;
- Front yard grading changed to match neighbours;
- A stone base was added to create façade and material variation;
- Brick and stone cladding was added with window lintels and sills, banding, and cornice to visually reduce the scale of the building;
- Waste and recycling located out of sightlines;
- A 1.8 metre high wood board privacy fence added;
- A sugar maple in the north-east corner of the lot.

6. Landscaping and Amenity Space

- There is concern that the building lacks amenity space and soft landscaping.

Response: The proposal complies with landscaping and amenity space requirements, providing 30% of the lot as landscaping and 277 square metres of amenity space. The applicant also revised the Landscape Plan to include the proposed planting of a large canopy tree.

7. Massing, scale and number and size of proposed units

- There is concern that the building massing is too large for the existing context and the scale is not in keeping with the existing neighbourhood.

- There is concern that there are too many units proposed for the building.
- There is concern that future tenants will have a low quality of life due to the size of their units

Response:

The as-of-right zoning permits the proposed height of the building and setbacks provided. The zoning does not limit the number or size of dwelling units on the property.

8. Noise, property values, and site maintenance

- There is concern that the proposal will increase the amount of noise
- There are some neighbours concerned that the proposal will decrease the property values of streets along Columbus Ave and there are some neighbours concerned that the proposal will increase the property values.
- There is concern that the property will not be adequately managed, leading to adverse impacts to the neighbours.

Response:

The City's noise by-law addresses noise restrictions for residential properties. Property values and site maintenance are outside of the scope of Site Plan Control review; however, the Owner has identified that a building manager will be hired to manage any maintenance issues.

Overbrook Community Association Comments

January 17, 2020

Dear Ann O'Connor:

Further to your request for public comment on the site plan application (**D07-12-19-0192**) for a 34 unit apartment building at 261 and 265 Columbus Avenue, we present to you with the following submission.

The Overbrook Community Association, through its Planning and Development Committee, acknowledges that this application is for site plan approval and not an appealable rezoning or minor variance application. The R4 zoning does permit the proposed use. Its size is a major concern as you can attest from the comments that you have received by telephone, mail or e-mail prior to, at or after the public consultation meeting held on January 8, 2020. We are aware that the size of the proposed building does fit within the zone provision requirements (minimum yard setbacks and maximum building height) and the other provisions

such as required number of parking spaces, amenity space, etc. However we echo the community's view that scale of this proposed development on these two lots on a local street is not in character with what is found elsewhere along Columbus Avenue. The public have expressed repeatedly and strongly to you their views on this inappropriate size issue. Comments from the public on possible resolution or change to address this have ranged from putting in expensive underground parking, cutting in half the size of the building or planting coniferous trees to hide the building year round. These would appear unlikely to occur. We wish to reiterate that at the public meeting we believe that we did not hear anybody say that intensification or redevelopment should not occur – the problem is with the size and nature of what has been proposed.

In addressing Compatibility, the City of Ottawa Official Plan (January 2007) explains that, to be compatible, it is not necessary for an infill building to be the same, or even similar to, other buildings on its street. Even in established neighbourhoods, the Plan declares, it is necessary to allow for some flexibility and variation. But “flexibility and variation,” the Plan adds in qualifying those terms that complements the character of the neighbourhood. Thus, “flexibility and variation that complements the character of existing communities is central to successful intensification” (Section 2.5.1). In the same section, under Design Objectives and Principles, the Plan asserts that “Design should ... Complement the massing patterns, rhythm, character and context.”

Given the language of the Official Plan, it is hard to see how the large apartment building proposed for this composite site could be considered “compatible,” or how the proposed design could be altered to meet the Design Objective or respect the Principle quoted above. On the other hand, we realize that the proposed development complies with the performance requirements in an R4N zone. If it is decided that a building of this size must be allowed on this compound lot, to mitigate the adverse impact that the proposed building would indubitably have, we would suggest that the most effective measures would be:

- varied materials and/or colours to reduce the visual impact of the mass and height,
- multiple front doorways, to make the design more street-friendly and better correspond to the pattern of development on the street,
- a mansard roof, or row of gables, to break up the mass, reduce the visual impression of extraordinary height, and better match the architectural character and feel of the street.

Lack of a sidewalk on Columbus Avenue is another issue brought up. It is unfortunate that there is no sidewalk nearby on Columbus or Edith Avenues that a request to extend it to this site could be made as a condition of site plan approval. The ward Councillor has heard this demand for sidewalks, here and elsewhere, and may bring it up as part of the new Official Plan review (setting policies) and update of the Transportation Master Plan and Pedestrian Master Plan (add a new policy to have sidewalks in these medium density zones).

We turn our attention to site plan issues that you, working with the landowner's architect agent, may be able to address:

1. Improving the building's façade – the setback or inset, though small, of the middle portion of the building and the introduction of window lintels helps soften the problem of a solid uniform brick main wall facing the street. Please try to make further changes such as varying the brick texture and colours to break further this mass of red brick, in particular on the top floor. What about the addition of Juliette balconies on some units? Look at other examples of buildings elsewhere and here in Overbrook, e.g. three story residential building at the northwest corner of Marguerite Avenue and Ontario Street.
2. Bicycle storage – we are very pleased to see 20 spaces proposed in the basement with a bike wheel guide going down the stairs. This should be promoted as a positive for tenants of this building. This is more than the required 0.5 bicycle spaces/unit. We question however why only 20 spaces are provided when the building with its proposed unit sizes would appear to be targeting renters with a lower than average or no car ownership. An increase in the number of indoor bicycle storage spaces would be highly desirable.
3. Yard fencing – there is concern that the parking spaces and circulation aisle are so close to the fencing that cars parking, moving about and snow clearance may damage the fence. If a minimum separation distance between curb and fence cannot be provided, and the fence gets damaged by vehicle or snow clearance activities, the owner must then ensure that the fencing is in a condition of good repair at all times.
4. Snow clearance – snow storage space on site is very limited or non-existent. Snow removal from the site should not be done by pushing any snow into Columbus Avenue hampering street traffic, on-street parking and walking space for pedestrians in the street. For parking space #8 cut back the curb corners so that the snow plough does not knock them off.
5. Pedestrian access to the street – the location of the sidewalk adjacent to the car access lane implies all pedestrians are heading to the east (towards Edith Avenue). When fully rented there will be at least 34 people (1 per unit), but more likely closer to 50 or more persons and they may also want to walk to the west, taking a short cut across the lawn rather than walking east on the internal sidewalk to get to the street to then go west. Investigate the option on how to better address people walking to the west.

6. Outside amenity and seating area – given the number of persons in the building and the provision of only three units with balconies (northwest corner) more work needs to be done on the outside amenity areas. This is a big shortcoming to address as there is a need to create a sense of community by having both within the building (common room/space) and exterior amenity areas. Show what is proposed in the green area at the northwest corner of the site, that is both show and require a picnic table and seating area, etc. Require that at least one or two benches be provided in front of the building, perhaps below the stairs – this is not a suggestion, there simply must be some sitting at the front of the building and not just inside the lobby.
7. Maintenance of landscaping – will the landscaping be properly maintained in particular in the front of the building, how can you ensure this? We do not want to see the proposed ornamental grasses die off and we are left with a visible concrete retaining wall of the entrance stairs and pathway or that the attractive rose bush area to the east is repeatedly crushed by winter snow storage and not replanted.

We thank you for the opportunity to provide these comments and hope that they may result in positive change to this site plan application.

Yours sincerely,

Nora Benamra, Co-ordinator
Planning and Development Committee, Overbrook Community Association

c.c.: Susan Ong, Councillor's Assistant, Councillor Rawlson King

Response:

- The design, fencing, amenity, landscaping and maintenance concerns have been addressed in the general public responses.
- Regarding the bicycle parking, a total of 17 bicycle parking spaces are provided, with 11 spaces located in the basement of the building and six spaces located in the front yard.
- Snow clearance on-site will be managed by the property manager of the property. There is room for snow in the north-east and north-west corners of the lot.
- An additional walkway has been added to provide direct access for tenants into the building from the street.

Advisory Committee Comments

Summary of Comments – Accessibility Advisory Committee

- Identify if accessible parking is offered.
- Identify visitor parking.
- It is a good business plan that the builder makes efforts to accommodate the needs of a very important sector of Ottawa's population (citizens with disabilities) and very clearly indicates the location of accessible units. The site plan however falls short to clearly identify accessible and visitor parking spaces.

Response:

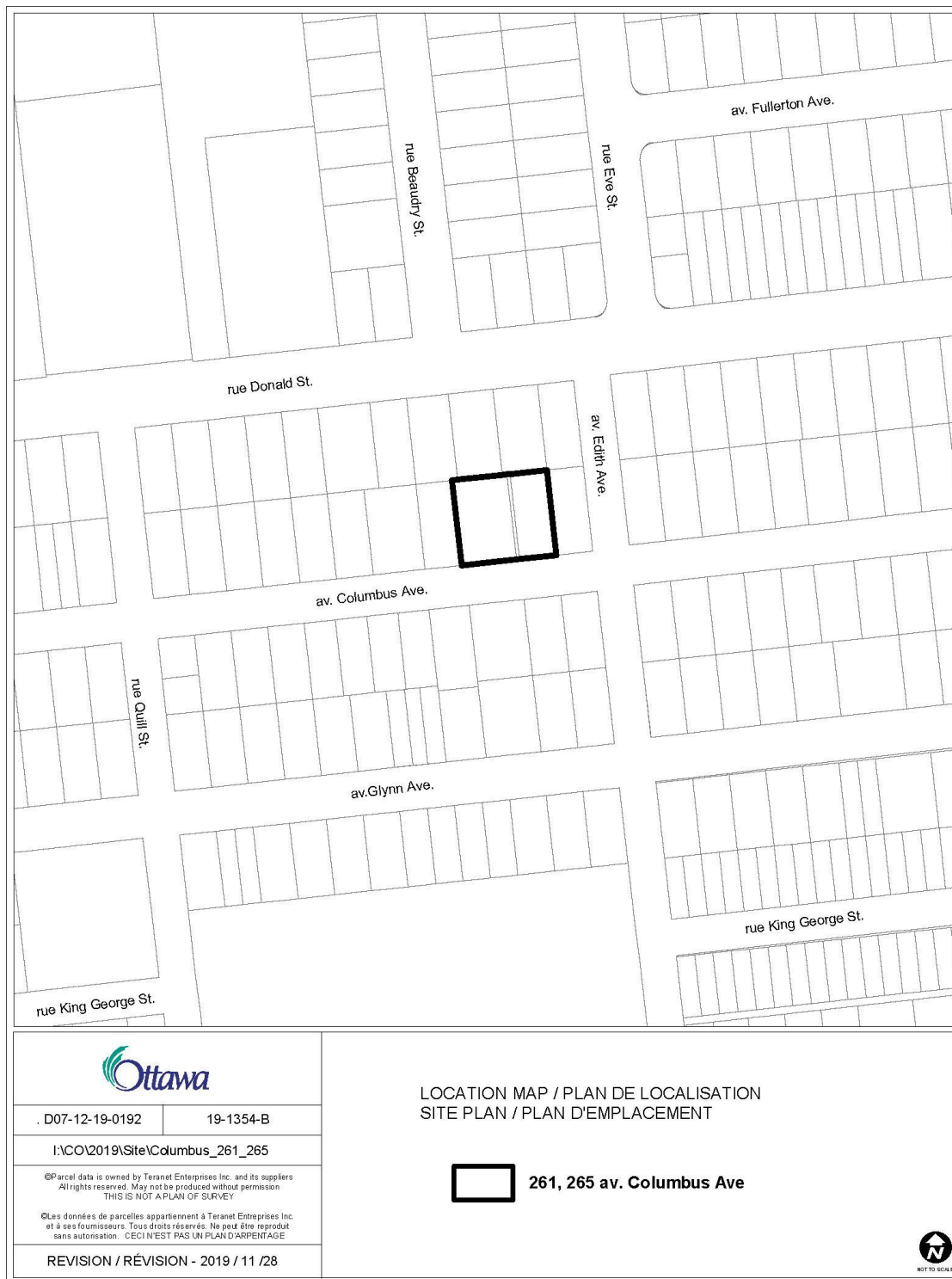
The Site Plan was revised and the approved Site Plan tied to this approval now clearly identifies one accessible parking space and two visitor parking spaces in the rear yard.

APPLICATION PROCESS TIMELINE STATUS

This Site Plan application was not processed by the On Time Decision Date established for the processing of an application that has Manager Delegated Authority due to multiple submissions.

Contact: Ann O'Connor Tel: 613-580-2424, ext. 12658, fax 613-580-2576 or e-mail: ann.oconnor@ottawa.ca

Document 1 – Location Map



**RÉGLEMENTATION DU PLAN D'IMPLANTATION
RAPPORT DE DÉCISION PAR DÉLÉGATION
GESTIONNAIRE, EXAMEN DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT – CENTRE**

Emplacement : 261 et 265, avenue Columbus

N° de dossier : D07-12-19-0192

Date de la demande : Le 21 novembre 2019

La présente demande de RÉGLEMENTATION DU PLAN D'IMPLANTATION, soumise par Rosaline J. Hill Architect Inc. au nom de 2677321 Ontario Inc., est APPROUVÉE, comme indiqué dans les plans suivants :

11. Plan d'implantation, A1.0, préparé par Rosaline J. Hill Architect Inc., daté de juillet 2019, révision 10, datée du 9 juillet 2020.
12. Élévation avant (sud), A2.1, préparé par Rosaline J. Hill Architect Inc., daté de juillet 2019, révision 6, datée du 1^{er} mai 2020.
13. Élévation arrière (nord), A2.2, préparé par Rosaline J. Hill Architect Inc., datée de juillet 2019, révision 6, datée du 1^{er} mai 2020.
14. Élévation ouest, A2.3, préparé par Rosaline J. Hill Architects Inc., daté de juillet 2019, révision 6, datée du 1^{er} mai 2020.
15. Élévation est, A2.4, préparé par Rosaline J. Hill Architects Inc., daté de juillet 2019, révision 6, datée du 1^{er} mai 2020.
16. Rapport sur la conservation des arbres et plan d'aménagement paysager, L.1, préparé par les architectes paysagistes James B. Lennox & Associates Inc., daté d'octobre 2018, révision 6, datée du 8 juillet 2020.
17. Plan de contrôle de l'érosion et des sédiments, C101, préparé par LRL Engineering, Projet n° 190377, daté du 7 juillet 2019, révision 9, datée du 8 juillet 2020.
18. Plan de nivellement et de drainage, C301, préparé par LRL Engineering, Projet n° 190377, daté du 7 juillet 2019, révision 9, datée du 8 juillet 2020.
19. Plan de viabilisation, C401, préparé par LRL Engineering, projet n° 190377, daté du 7 juillet 2019, révision 9, datée du 8 juillet 2020.
20. Plan de gestion des eaux pluviales, C601, préparé par LRL Engineering, projet n° 190377, daté du 7 juillet 2019, révision 9, datée du 8 juillet 2020.

et décrit en détail dans les rapports suivants :

6. Rapport sur la gestion des eaux pluviales et dossier sur la viabilisation, préparé par LRL Engineering, projet n° 190337, daté du 6 novembre 2019, révisé le 29 avril 2020.
7. Étude sur le bruit, préparée par State of the Art, Acoustik Inc., datée du 4 novembre 2019.
8. Rapport de l'étude géotechnique, préparée par Paterson Group, datée du 14 janvier 2019.
9. Phase 1 – Évaluation environnementale du site, 261 et 265, avenue Columbus, Ottawa, Ontario, préparée par Pinchin Ltd., et datée du 30 août 2018.
10. Phase I – Évaluation environnementale du site, 261 et 265, avenue Columbus, Ottawa, Ontario, préparée par Paterson Group, projet n° PE4812-LET.01, datée du 20 novembre 2019.

Et assujettie aux conditions générales et particulières suivantes :

Dispositions générales

15. Accord de plan d'implantation

Le propriétaire conclura une entente d'aménagement habituelle comportant les conditions suivantes. Si le propriétaire ne conclut pas ladite entente dans un délai d'un an, la présente approbation expirera.

16. Signature de l'entente dans un délai d'un an

Le propriétaire conclura ladite entente de réglementation du plan d'implantation, comportant toutes les normes et les conditions particulières, financières et autres exigées par la Ville. Si le propriétaire ne signe pas ladite entente et ne remplit pas les conditions qu'il doit respecter avant la signature de cette entente dans un délai d'un (1) an suivant l'approbation de ce plan d'implantation, la présente approbation expirera.

17. Permis

Le propriétaire obtiendra les permis requis des autorités municipales et provinciales et en fournira les copies au directeur général, Planification, Infrastructure et Développement économique.

18. Bordures infranchissables

Il est entendu et convenu avec le propriétaire que les aires de stationnement et les entrées seront munies de bordures et construites conformément à des plans

approuvés par un professionnel en design, et que ces plans seront approuvés par le directeur général, Planification, Infrastructure et Développement économique.

19. Approvisionnement en eau pour combattre les incendies

Le propriétaire s'assurera que chaque bâtiment est suffisamment approvisionné en eau pour combattre les incendies. L'eau pourra être fournie par le réseau d'aqueduc public, des pompes automatiques de lutte contre les incendies, des réservoirs sous pression ou des réservoirs par gravité.

20. Remise en état des biens appartenant à la Ville

Le propriétaire remettra en état à ses frais et à la satisfaction du directeur général, Planification, Infrastructure et Développement économique, tous les biens appartenant à la Ville, y compris, mais sans s'y limiter, les trottoirs, les bordures et boulevards, qui ont subi des dommages découlant de l'aménagement en question.

21. Clôture de construction

Il est entendu et convenu avec le propriétaire d'installer une clôture de construction à ses frais là où le déterminera le directeur général, Planification, Infrastructure et Développement économique.

22. Prolongement des allées piétonnes internes

Le propriétaire prolongera à ses frais et à la satisfaction du directeur général, Planification, Infrastructure et Développement économique les allées piétonnes intérieures au-delà des limites du bien-fonds en question afin de les raccorder aux trottoirs publics existants ou proposés.

23. Achèvement des travaux

Il est entendu et convenu avec le propriétaire qu'aucun nouveau bâtiment ne sera occupé sur le bien-fonds et qu'aucun titre ne sera accordé à quelque bâtiment que ce soit avant que toutes les conditions d'achèvement des travaux, comme précisé dans la présente entente, soient satisfaites et soient approuvées par le directeur général, Planification, Infrastructure et Développement économique, y compris l'installation de l'adresse municipale dans un emplacement permanent, visible de jour et de nuit, et l'installation de tout panneau de nom de rue sur les rues concernées. Nonobstant le non-achèvement des travaux, la cession ou l'occupation du lot ou d'une structure peut être autorisée si, du seul avis du directeur général, Planification, Infrastructure et Développement économique, les travaux susmentionnés se déroulent de façon satisfaisante et sont presque terminés. Le propriétaire devra obtenir au préalable et par écrit l'autorisation du directeur général, Planification, Infrastructure et Développement économique, pour ladite cession ou occupation.

D'ici à ce que toutes les conditions d'achèvement des travaux, comme précisé dans la présente entente, soient satisfaites et soient approuvées par le directeur général, Planification, Infrastructure et Développement économique, le

propriétaire avisera la Ville de tout projet de transfert de titre d'un immeuble au moins trente (30) jours avant ledit transfert. Aucun transfert de titre d'un immeuble ne sera valide tant que le propriétaire n'aura pas respecté cette disposition.

Nulle disposition dans cette clause ne doit avoir pour effet d'interdire ou d'empêcher l'approbation d'une autorisation de morcellement ou de transfert dans le but d'obtenir un financement.

24. Évaluation de la présence de substances désignées

[Là où les immeubles seront démolis :]

Avant la démolition de tout immeuble situé sur les terrains décrits à l'annexe « A » ci-jointe, le propriétaire reconnaît et convient qu'il doit procéder à l'évaluation de la présence de substances désignées et présenter les conclusions et les recommandations concernant leur manipulation et leur élimination appropriées, tel qu'indiqué dans ladite évaluation, et ce, à la satisfaction du directeur général, Planification, Infrastructure et Développement économique, et conformément aux meilleures pratiques de gestion. Cette évaluation doit porter, entre autres, sur les points suivants :

- a. Règl. de l'O. 278/05 : Substance désignée - Amiante dans les chantiers de construction, les édifices et les travaux de réparation, en vertu de la *Loi sur la santé et la sécurité au travail*, L.R.O. 1990, chap. O.1, tel que modifié (Règl. de l'O. 278/05);
- b. Ligne directrice - L'exposition au plomb sur les chantiers de construction, préparé par le ministère du Travail de l'Ontario - Direction de la santé et de la sécurité au travail, publiée en septembre 2004 et révisée en avril 2011, telle que modifiée;
- c. Règl. de l'O. 213/91 : Chantiers de construction en vertu de la *Loi sur la santé et la sécurité au travail*, L. R.O. 1990, chap. O.1, tel que modifié (Règl. de l'O. 213/91);
- d. Manuel pratique sur l'enregistrement à l'intention des producteurs de déchets industriels et liquides et dangereux, préparé par le ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario, publié en avril 1995 et révisé en janvier 2016, tel que modifié, pouvant être utilisé conjointement avec le R.R.O. 1990, Règl. de l'Ont. 347: *General-Waste Management under the Environmental Protection Act, R.S.O. 1990, c.E.19, as amended* (R.R.O. 1990, Reg. 347) (Général – Gestion de l'environnement en vertu de la *Loi sur la protection de l'environnement* L.R.O. 1990, chap. E.19, telle que modifiée, (R.R.O. 1990, Reg. 347), *en anglais seulement*);

- e. R.R.O. 1990, Règl. de l'Ont. 362 : Gestion des déchets – PCB en vertu de la *Loi sur la protection de l'environnement*, L. R.O. 1990, chap. E.19, tel que modifié (R.R.O. 1990, Règl. de l'O. 362).

Conditions spéciales

13. Étude du bruit

Le propriétaire accepte de préparer et de mener à bien une étude sur le bruit conforme aux lignes directrices sur la lutte contre le bruit environnemental de la Ville d'Ottawa, jugée acceptable par le directeur général, Planification, Infrastructure et du développement économique. Le propriétaire mettra en œuvre les mesures d'atténuation et de lutte contre le bruit recommandées par l'étude sur le bruit approuvée.

14. Lettre de certification pour les mesures d'atténuation du bruit

- a. Le propriétaire reconnaît et convient qu'après la réalisation des travaux d'aménagement et avant l'occupation ou l'inspection finale de l'édifice, il retiendra les services d'un ingénieur agréé autorisé à exercer dans la province de l'Ontario, possédant une expertise en acoustique liée à l'aménagement du territoire, pour qu'il visite les terrains, inspecte les mesures d'atténuation du bruit mises en place et s'assure que les mesures de lutte contre le bruit intérieur recommandées sont conformes aux mesures énoncées dans l'étude sur le bruit figurant à l'annexe « E » ci-joint, telles qu'approuvées par la Ville ou d'autres autorités ou organismes (le ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs) ou au seuil de bruit défini dans les lignes directrices de la Ville d'Ottawa sur la lutte contre le bruit environnemental. L'ingénieur agréé devra rédiger une lettre à l'intention du directeur général, Planification, Infrastructure et Développement économique (la « lettre de certification ») déclarant qu'il certifie la conformité de nature acoustique aux conditions applicables de la présente entente, à la satisfaction du directeur général, Planification, Infrastructure et Développement économique.
- b. La lettre de certification ne doit comporter aucune condition et traiter de la totalité des exigences, en plus de fournir tous les renseignements nécessaires comme le nom du projet, le numéro des lots, l'identification des bâtiments, le numéro des dessins et du rapport d'étude sur le bruit, et les dates des documents pertinents, particulièrement de ceux liés aux demandes de permis de construire et de plan de nivellement. Cette lettre de certification doit porter l'estampille de certification d'un ingénieur agréé autorisé à exercer dans la province de l'Ontario, que ce dernier devra signer, et porter sur les questions suivantes :
 - i. visites sur les lieux, inspection, vérification des travaux achevés et mesure des niveaux sonores à la hauteur des récepteurs;
 - ii. études détaillées sur le bruit approuvées au préalable, plans d'implantation et certificats d'autorisation pertinents approuvés (C de

A) ou seuils de bruit des lignes directrices de la Ville d'Ottawa sur la lutte contre le bruit environnemental;

iii. approbation finale sans condition en vue de l'occupation.

c. Tous les renseignements exigés aux sous-paragrophes a) et b) ci-dessus doivent être transmis au directeur général, Planification, Infrastructure et Développement économique, et jugés satisfaisants.

15. Mesures d'atténuation et de lutte contre le bruit

Le propriétaire convient et accepte de retenir les services d'un ingénieur agréé autorisé à exercer dans la province de l'Ontario pour s'assurer que les recommandations de l'étude sur le bruit, reproduites à l'annexe « E » ci-jointe (le « Rapport »), ont été pleinement mises en place. Le propriétaire reconnaît et convient qu'il remettra au directeur général, Planification, Infrastructure et Développement économique, la confirmation de l'ingénieur agréé attestant que le propriétaire a donné suite à toutes les recommandations et dispositions du rapport, avant l'occupation de l'édifice, laquelle confirmation sera à la satisfaction du directeur général, Planification, Infrastructure et Développement économique.

16. Étude géotechnique

Le propriétaire prend bonne note et consent à retenir les services d'un ingénieur en géotechnique agréé en Ontario afin de s'assurer que toutes les recommandations du rapport d'enquête géotechnique, figurant à l'annexe « E » ci-jointe (le « Rapport ») ont été exécutées. Le propriétaire reconnaît et convient qu'il fournira au directeur général, Planification, Infrastructure et Développement économique, la confirmation de l'ingénieur en géotechnique attestant que le propriétaire a donné suite à toutes les recommandations et dispositions du Rapport, avant la construction des fondations et l'achèvement des travaux, laquelle confirmation sera à la satisfaction du directeur général, Planification, Infrastructure et Développement économique.

17. Dispositifs de contrôle du débit

Le propriétaire reconnaît et accepte qu'il doit installer et maintenir en bon état la toiture exigée et les dispositifs de contrôle du débit des eaux usées en plein sol, comme il a été recommandé dans le rapport sur l'entretien et la gestion des eaux pluviales approuvé, mentionné à l'annexe « E » ci-jointe. De plus, le propriétaire reconnaît et convient qu'il doit assumer toutes les responsabilités d'entretien et de remplacement à perpétuité. Le propriétaire doit garder tous les registres d'inspection et d'entretien à perpétuité, et doit fournir lesdits registres à la Ville à sa demande.

18. Inspection par un ingénieur agréé

Le propriétaire doit avoir sur place du personnel d'inspection d'ingénierie compétent pendant la période de construction afin de superviser les travaux, et le directeur général de la Planification, de l'Infrastructure et du Développement économique doit avoir le droit en tout temps d'inspecter l'installation des travaux.

Le propriétaire reconnaît et convient que s'il advenait, du seul avis du directeur général de la Planification, de l'Infrastructure et du Développement économique, qu'un tel membre du personnel ne soit pas présent sur place ou n'ait pas la compétence pour exercer ces fonctions, ou que lesdits travaux ne soient pas exécutés conformément aux plans et spécifications approuvés et conformément aux pratiques exemplaires d'ingénierie, alors le directeur général de la Planification, de l'Infrastructure et du Développement économique peut ordonner que tous les travaux du projet soient interrompus, remplacés, soumis à de nouveaux essais ou modifiés à sa satisfaction.

19. Certification des travaux liés aux eaux pluviales

À l'achèvement de tous les travaux de gestion des eaux pluviales, le propriétaire prend bonne note et consent à retenir les services d'un ingénieur agréé autorisé à exercer dans la province de l'Ontario pour assurer que toutes les mesures ont été mises en place conformément aux plans et rapports approuvés, figurant à l'annexe « E » ci-jointe. Le propriétaire reconnaît et convient en outre qu'il doit fournir au directeur général de la Planification, de l'Infrastructure et du Développement économique des certificats de conformité délivrés par un ingénieur agréé autorisé à exercer dans la province de l'Ontario, confirmant que toutes les recommandations et dispositions ont été mises en œuvre selon les plans et rapports approuvés, figurant à l'annexe « E » ci-jointe.

20. Dessins en élévation extérieure

Le propriétaire reconnaît et accepte qu'il doit construire l'immeuble proposé conformément aux plans des dessins en élévation approuvés. Il est entendu et convenu avec le propriétaire que tout changement proposé ultérieurement aux dessins en élévation approuvés sera présenté au directeur général de la Planification, de l'Infrastructure et du Développement économique et devra être accepté par le propriétaire et la Ville avant d'être mis en œuvre. Aucune modification de la présente entente ne sera requise.

21. Entente d'entretien et de responsabilité pour l'aménagement paysager

Le propriétaire convient et accepte qu'il doit conclure une entente d'entretien et de responsabilité avec la Ville, pour tous les éléments végétaux et paysagers (à l'exception des arbres municipaux), et les pavés décoratifs recouvrant l'emprise de la Ville, le long de l'avenue Columbus, conformément aux Spécifications de la Ville, et qu'il doit inscrire, à ses frais, cette entente d'entretien et de responsabilité sur le titre, juste après l'enregistrement de ladite entente. Le propriétaire doit assumer toutes les responsabilités d'entretien et de remplacement à perpétuité.

22. Collecte de déchets et du recyclage (ramassage habituel)

(b) Unités résidentielles

Le propriétaire reconnaît et consent à ce que la Ville fournisse des services de collecte de déchets et de chariots (ou conteneurs) de recyclage aux logements résidentiels. Le propriétaire doit prévoir un espace suffisant pour y ranger les conteneurs de déchets et les chariots (ou conteneurs) de recyclage. Le propriétaire

prend bonne note et accepte que l'on recommande que les conteneurs et les chariots soient placés sur un sol en béton. Le propriétaire doit aménager un accès routier approprié à l'espace de rangement des conteneurs ou des chariots de déchets ou de recyclage permettant aux véhicules de collecte des déchets et du recyclage d'y accéder directement, tel que requis. Le propriétaire reconnaît et convient que tout service additionnel (p. ex., treuillage des conteneurs) peut donner lieu à des frais supplémentaires.

23. Protection des arbres

Le propriétaire reconnaît et convient que tous les arbres à conserver, comme cela est illustré sur le Plan d'aménagement paysager approuvé et indiqué dans le rapport sur la conservation des arbres, doivent être protégés conformément aux mesures nécessaires de protection des arbres de la Ville. Au minimum, les mesures de protection des arbres suivantes devront être appliquées pendant toute la durée des travaux sur le site :

- a. Ériger une clôture le long de la zone critique des racines (ZCR) des arbres, soit un périmètre faisant 10 fois le diamètre (en centimètres) de l'arbre à hauteur d'homme (c.-à-d. $ZCR = d_{hh} \times 10 \text{ cm}$);
- b. Ne percer aucun tunnel ni forer aucun trou dans la ZCR d'un arbre;
- c. Ne placer aucun matériel ou équipement dans la ZCR d'un arbre;
- d. Ne poser aucun écriteau, avis ou affiche sur les arbres;
- e. Ni élever ni abaisser sans autorisation le niveau du sol à l'intérieur de la ZCR sans l'approbation du directeur général de la Planification, de l'Infrastructure et du Développement économique;
- f. Ne pas endommager le système racinaire, le tronc ou les branches d'un arbre;
- g. Veiller à ce que les gaz d'échappement de tout équipement ne soient pas dirigés vers la cime des arbres.

24. Permis d'enlèvement d'arbre

Le propriétaire reconnaît et convient que tout arbre à abattre doit être enlevé conformément au permis d'enlèvement d'arbre et au rapport sur la conservation des arbres, et conformément au Règlement municipal sur la conservation des arbres urbains, soit le règlement n° 2009-200, dans sa version modifiée. Le propriétaire accepte également qu'un exemplaire du permis d'enlèvement d'arbre ou du rapport sur la conservation des arbres puisse être affiché sur le chantier de construction en tout temps jusqu'à ce qu'une approbation soit accordée par la Ville pour de tels travaux.

25. Nouveaux arbres

Tous les arbres destinés à être plantés dans l'emprise de la Ville devront respecter les volumes de terres et satisfaire les Services forestiers; l'utilisation de technologies de cellules de sol pourrait s'avérer nécessaire.

26. Règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc

À la signature du présent contrat, le propriétaire devra payer un montant de 105 112,00 \$ à titre de règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc, tel qu'indiqué à l'annexe « B », ci-jointe. Le propriétaire devra aussi régler les frais des services d'évaluation des terrains à vocation de parc de 500,00 \$ plus 65,00 \$ de T.V.H., comme précisé à l'annexe « B » ci-jointe. Conformément au Règlement n° 2009-95 visant les terrains réservés à la création de parcs, dans sa version modifiée, 40 % des fonds ainsi collectés seront affectés aux fonds de l'ensemble de la Ville et 60 % à ceux du quartier 13.

27. Stationnement sur place

- a. Il est entendu et convenu avec le propriétaire qu'aucun stationnement ne sera prévu sur place pour les unités du projet immobilier. Advenant que tout locataire ou acheteur futur veuille avoir un stationnement, le propriétaire accepte que, pour répondre à ces besoins, d'autres solutions légales devront être mises en place ailleurs et que la responsabilité de ces dispositions relèvera entièrement de la personne souhaitant ce stationnement. Le propriétaire reconnaît et accepte en outre que la disponibilité des places de stationnement dans la rue et les règlements en la matière varient; que la Ville ne saurait garantir, ni présentement ni à l'avenir, l'accès au stationnement dans la rue, même à l'aide des permis résidentiels de stationnement sur rue qu'elle délivre; et qu'un locataire ou un acheteur comptant garer son ou ses véhicules dans la rue devra se débrouiller tout seul.
- b. Le propriétaire consent et accepte qu'un avis soit inscrit aux frais du propriétaire sur le titre du bien-fonds en question en ce qui concerne le stationnement sur place, et qu'une clause de mise en garde à cet effet soit ajoutée à tous les contrats d'achat et de vente et dans tous les baux.

28. Stationnement sur place - Avis enregistré sur le titre

Le propriétaire ou tout propriétaire subséquent de la totalité ou d'une partie du bien-fonds en question convient et accepte que tous les contrats d'achat et de vente ou tous les baux contiennent les clauses restrictives suivantes reliées audit bien-fonds :

« L'acheteur/locataire pour lui-même et ses héritiers, liquidateurs, administrateurs, successeurs et ayants droit convient avoir été informé qu'aucun stationnement sur place ne sera prévu pour l'unité vendue ou louée. Advenant que l'acheteur/locataire futur veuille avoir un stationnement pour son véhicule, d'autres solutions légales devront être mises en place ailleurs pour répondre à ses besoins et la responsabilité de ces dispositions relèvera entièrement de la personne

souhaitant ce stationnement. L'acheteur/locataire accepte en outre que la disponibilité des places de stationnement dans la rue et les règlements en la matière varient; que la Ville d'Ottawa ne saurait garantir, ni présentement, ni à l'avenir, l'accès aux places de stationnement dans la rue, même à l'aide des permis résidentiels de stationnement sur rue qu'elle délivre; et qu'un acheteur/locataire comptant garer son ou ses véhicules dans la rue devra se débrouiller tout seul. »

« L'acheteur/locataire convient avec le vendeur/bailleur que les clauses restrictives susmentionnées relatives audit bien-fonds sont incluses telles quelles dans tous les contrats d'achat et de vente et tous les baux subséquents reliés au bien-fonds décrit à la présente. »

11 août 2020

Date



for

Saide Sayah
Gestionnaire, Examen des projets d'aménagement -
Centre
Direction générale de la Planification, de
l'Infrastructure et du Développement
économique

Pièces jointes : Demande d'approbation de la réglementation du plan d'implantation –
Information justificative

**DEMANDE D'APPROBATION DE LA RÉGLEMENTATION DU PLAN
D'IMPLANTATION
INFORMATION JUSTIFICATIVE**

Numéro de dossier : D07-12-19-0192

EMPLACEMENT

261 et 265, avenue Columbus, et tel qu'illustré dans le document 1.

SYNOPSIS DE LA DEMANDE

L'emplacement se trouve dans la collectivité d'Overbrook, du côté nord de l'avenue Columbus, entre la rue Quill à l'ouest et l'avenue Edith à l'est. L'emplacement regroupe deux lots situés aux 261 et 265, avenue Columbus. La propriété située au 261, avenue Columbus est actuellement occupée par une maison isolée de plain-pied, un garage isolé et une aire de repos. La propriété située au 265, avenue Columbus est actuellement occupée par une maison isolée de deux étages, un garage isolé dans la cour arrière et une piscine à l'arrière. La propriété est entourée de bâtiments résidentiels de faible hauteur.

Le requérant propose de construire un petit immeuble résidentiel de quatre étages comptant 34 logements. Une entrée de l'avenue Columbus donne accès à 13 places de stationnement pour véhicules, dont cinq dans un garage au niveau du sol faisant face à la ligne de lot est et huit dans un parc de stationnement arrière. Au total, 17 places de stationnement pour bicyclettes sont prévues, dont 11 dans le sous-sol du bâtiment et six dans la cour avant. Une aire d'agrément d'environ 277 mètres carrés sera aménagée dans la cour arrière. Les déchets seront entreposés dans un conteneur semi-enfoui dans le coin nord-est du terrain et les bacs de recyclage se trouveront dans un abri clos sur trois côtés, sous une partie en porte-à-faux de la façade arrière du bâtiment.

Le demandeur respecte les normes de zonage en vigueur. La propriété est zonée R4N (Zone résidentielle densité 4, sous-zone N) et est désignée Secteur urbain général dans le Plan officiel. La zone R4N permet un mélange de formes de bâtiments résidentiels allant des maisons isolées aux immeubles résidentiels de faible hauteur.

DÉCISION ET JUSTIFICATION

La présente demande est approuvée pour les motifs suivants :

- Le projet est conforme aux politiques du Plan officiel s'appliquant à la désignation de secteur urbain général.
- Il observe les dispositions du Règlement de zonage n° 2008-250, dans sa version modifiée. Le bien-fonds est zoné R4N (Zone résidentielle densité 4, sous-zone N).
- Le projet respecte les Lignes directrices en matière d'aménagements résidentiels urbains intercalaires de faible hauteur.
- Les conditions d'approbation ont été appliquées à ce site pour s'assurer que l'aménagement répond aux exigences de Planification et Infrastructure qui s'appliquent.
- Le propriétaire doit conclure un accord de plan d'implantation et fournir des garanties assurant que tous les travaux sur les chantiers sont exécutés conformément à ces conditions d'approbation.
- Le projet d'aménagement intercalaire et de conception du site est un exemple de planification judicieux.

DÉTAILS DE LA CONSULTATION

Accord du conseiller

Le conseiller Rawlson King a pris connaissance de la recommandation du personnel. Il a donné son accord avec les conditions proposées pour l'approbation de ce projet.

Le conseiller King a formulé les observations suivantes :

Compte tenu de sa conformité aux Code du bâtiment et aux règlements municipaux en vigueur, je vais approuver la demande de réglementation du plan d'implantation pour les 261 et 265, avenue Columbus. Je l'assortis néanmoins de nombreuses réserves précises que j'inscris au dossier officiel.

Bien que je conçoive qu'une grande partie d'Overbrook soit prévue pour de la densification tel que prescrit dans le Plan officiel, mes principales préoccupations au sujet de cet aménagement comprennent : la conception; les répercussions sur les services d'infrastructure; les dimensions et la volumétrie du bâtiment.

Bien que j'appuie généralement le besoin de favoriser la densification, ces efforts ne devraient pas se produire au détriment de la communauté. Les nouveaux lotissements devraient idéalement compléter le caractère unique du quartier Overbrook et non le concurrencer. Cependant, sans disposition particulière dans le règlement pour obliger les promoteurs immobiliers à créer un design qui s'intègre mieux à la rue, je comprends que dans ce cas précis le design soit subjectif.

Je ne suis toujours pas enthousiasmé par le design de ce bâtiment, car je ne crois pas qu'il complète le quartier, et je suis d'accord avec de nombreux résidents qui ont précisé que malgré un « style institutionnel » évoqué comme source

d'inspiration, le bâtiment en fin de compte n'est pas une institution comme une école, mais plutôt un bâtiment résidentiel. Par conséquent, je préférerais voir un design qui complète mieux la communauté avoisinante en intégrant un mélange de matériaux externes pour susciter plus d'intérêt, une plus grande articulation pour rompre la forme massive et, dans la mesure du possible, des caractéristiques pour améliorer l'interaction du bâtiment avec la rue par l'ajout de balcons, de plus d'espaces verts, d'aménagements paysagers et d'aires d'agrément convenables à l'avant du bâtiment, comme des tables de pique-nique ou des bancs.

Concernant les répercussions sur les services d'infrastructure, j'ai entendu de la part de nombreux résidents que des refoulements d'égouts se sont produits à répétition ainsi que des inondations de sous-sols dans ce quadrilatère de l'avenue Columbus et dans Overbrook, en général. Comme le secteur est désigné pour la densification, je demande instamment une étude à plus long terme et une planification minutieuse de la manière dont cette densification touchera les services d'infrastructure souterraine. Dans le cas de cet aménagement, passer de deux résidences unifamiliales à un immeuble de 34 logements revient à passer d'une population de huit personnes résidant sur deux terrains à environ 50 personnes sur le terrain combiné; ce qui représente une croissance démographique de 525 % dans le même espace, où chaque habitant du nouvel immeuble proposé produira plus de déchets et utilisera plus d'eau

En ce qui concerne les dimensions et l'ampleur du bâtiment, sans trottoir sur l'avenue Columbus, j'ai des inquiétudes concernant la sécurité pour les autres personnes dans le voisinage immédiat. Vu le nombre de places de stationnement disponible, la conception suppose qu'un grand nombre des personnes résidant dans l'aménagement une fois qu'il sera construit circuleront à pied ou à bicyclette pour mener leurs activités ou se rendre au travail; mais la conception de la rue ne comprend pas de trottoir, ni une largeur plus importante pour les vélos ou voie adjacente, ni de transport public immédiat pour faciliter le transport actif.

L'aménagement résidentiel voisin en cours au 324, rue Donald, bien qu'il soit imposant, donne sur une artère désignée dotée d'un trottoir, d'accès au transport public et d'une largeur plus grande pour faciliter la circulation à vélo. L'aménagement de la rue Donald est un exemple de meilleure compatibilité et densification. On m'a dit que des discussions précédentes au sujet de trottoirs sur l'avenue Columbus n'avaient pas progressé parce qu'il n'y avait pas suffisamment d'achalandage piétonnier pour les justifier. Sans trottoir et sans largeur adéquate, le bâtiment proposé à son échelle actuelle n'est pas approprié pour l'emplacement actuel sur l'avenue Columbus.

À la lumière de cette demande, la municipalité a manifestement besoin de davantage d'outils pour imposer des conceptions mieux adaptées (comme le concept des « appartements de type 6-1-3 » proposé dans la stratégie de gestion de la croissance résidentielle) et de nouveaux outils financiers pour financer l'infrastructure de transport actif dans le noyau urbain, dont des trottoirs et des

voies cyclables dans les quartiers établis, ce qui exige des investissements et le renouvellement des infrastructures. Idéalement, le Plan officiel révisé devrait favoriser l'adoption de nouveaux outils prescrivant un meilleur développement des quartiers où tout se trouve à 15 minutes de marche de la maison ou du travail et ouvrir la voie à l'élaboration et à la mise en œuvre d'un ensemble de règlements sur le bâtiment et de règlements municipaux répondant à la viabilité des aménagements intercalaires futurs de manière adéquate.

Réponse aux commentaires des conseillers

La consultation et les commentaires des conseillers sont pris en note. La section suivante du rapport, Commentaires du public, contient une réponse détaillée aux commentaires concernant la conception, la volumétrie et l'infrastructure.

Commentaires du public

La présente demande a fait l'objet d'une diffusion publique en vertu de la politique sur les avis publics et les consultations publiques. De concert avec le conseiller King, le demandeur a tenu une séance d'information communautaire à l'étape d'examen de la demande. Cette séance, à laquelle ont assisté quelque 33 personnes, a eu lieu le 8 janvier 2020, au Centre communautaire Overbrook.

Les résumés suivants, présentés sans ordre particulier, constituent une liste des sujets commentés et des points soulevés par les membres du public, en réponse à la demande.

Synthèse des commentaires généraux du public et des réponses

9. Consultation

- Le manque de consultation du quartier situé dans le voisinage immédiat suscite des préoccupations.
- Il est à craindre que ce processus de demande ne constitue un « consentement extorqué » destiné à ne consulter la population qu'une fois que les effets négatifs de l'aménagement se seront matérialisés.
- L'absence du propriétaire à la réunion publique du 8 janvier 2020 est inquiétante.

Réponse :

Un avis public a été donné et une consultation publique a eu lieu conformément à la Politique d'avis et de consultation publique approuvée par le Conseil municipal pour les demandes de réglementation du plan d'implantation. Parmi les mesures d'avis public prises, citons : l'envoi d'un courriel d'avis à l'Association communautaire dès le dépôt de la demande complète; l'installation de panneaux sur place; l'affichage des plans et des études sur la plateforme publique (DevApps); et la communication ouverte avec le responsable du dossier tout au long du processus. De plus, bien que cela ne soit pas obligatoire pour une demande de réglementation de plan d'implantation, le demandeur et le conseiller ont mis sur pied une réunion

publique le 8 janvier 2020, au Centre communautaire Overbrook. Or, aucune disposition ne prescrit la tenue d'une réunion publique ni n'oblige le propriétaire à y participer, advenant qu'une telle réunion soit organisée de plein gré pour une demande de réglementation de plan d'implantation.

10. Stationnement, circulation et sécurité des piétons

- D'aucuns redoutent que la demande de stationnement pour véhicules ne dépasse le nombre de places prévues dans le cadre de cet aménagement. L'augmentation du nombre de places de stationnement sur rue qui en découlera et aura pour effet de congestionner les rues voisines suscite des préoccupations.
- Les répercussions sur la circulation dans le quartier soulèvent des inquiétudes. Il est à craindre que l'accroissement de la circulation réduise la sécurité des rues pour les piétons et les conducteurs, en particulier l'hiver.
- On se soucie de l'absence de trottoir le long de l'avenue Columbus et de l'augmentation de la circulation et des préoccupations vis-à-vis de la sécurité que ce nouvel aménagement entraînera.

Réponse :

La proposition respecte le nombre minimal de places de stationnement de véhicules requises dans le Règlement sur le zonage. Une entrée de l'avenue Columbus donne accès à 13 places de stationnement pour véhicules, dont cinq dans un garage au niveau du sol faisant face à la ligne de lot est et huit dans un parc de stationnement arrière. Il y a une place de stationnement accessible et deux places de stationnement pour visiteurs.

Conformément aux Lignes directrices relatives aux évaluations des répercussions sur les transports de la Ville, le demandeur a remis un formulaire d'évaluation, qu'un gestionnaire de projet de transport a examiné. Selon le personnel, les 13 places de stationnement proposées n'auront pas de répercussions importantes sur la circulation dans le secteur.

L'absence de trottoirs sur l'avenue Columbus est une situation existante que cet aménagement ne viendra pas changer. Aucun plan de reconstruction de la rue pour y ajouter des trottoirs n'est prévu dans l'immédiat.

11. Infrastructure

- Il est à craindre que la capacité de l'infrastructure de collecte des eaux usées existante soit insuffisante pour traiter celles d'un nouveau petit immeuble résidentiel.
- On s'inquiète également de l'incapacité des services d'approvisionnement en eau à fournir une pression appropriée.

Réponse :

Le demandeur a déposé une étude de viabilisation professionnelle préparée par un ingénieur-conseil de LRL, qui précise que le réseau de traitement des eaux

usées et celui de l'approvisionnement en eau ne présentent aucun problème de capacité pour le projet d'aménagement. Ce rapport ainsi que les autres plans et études sur les travaux de génie civil approuvés et énumérés ont été examinés et avalisés par un ingénieur civil de la Ville.

12. Locataires et utilisateurs temporaires

- Il est à craindre que ce projet attire des résidents temporaires aucunement encouragés ou intéressés à favoriser le bien-être du voisinage à long terme.

Réponse :

Le demandeur a prévu différents types d'habitation : 10 logements à deux chambres, 10 logements à une chambre à coucher et 14 studios.

La *Loi sur l'aménagement du territoire de l'Ontario* ne permet pas d'examiner les propositions de zonage en fonction d'un segment de la population, car cela s'avérerait discriminatoire. Cette question précise a récemment fait l'objet d'un appel interjeté auprès du Tribunal d'appel de l'aménagement local, dossier PL180625, tranché le 7 mai 2019. La décision rendue notait que :

[TRADUCTION] « Les questions soulevées par l'Association sont largement liées au nombre de locataires qui résideront dans l'immeuble projeté et au fait qu'il s'agira probablement d'étudiants. Toutefois, le Tribunal ne 'crée pas de zones selon les gens', en déterminant qui est en mesure d'habiter un immeuble particulier. J'estime que les questions soulevées à propos des risques de bruit et des comportements répréhensibles visent des résidents étudiants et qu'à ce titre, le Tribunal ne saurait les examiner dans le cadre d'un appel portant sur la planification de l'aménagement du territoire et que l'Association doit les régler avec la Ville par d'autres voies. »

La Direction générale rappelle que cette question des modes d'occupation (location ou copropriété) ou des utilisateurs visés ne relève pas de la planification de l'aménagement du territoire. L'aménagement projeté est défini comme étant un petit immeuble résidentiel, quels que soient les locataires potentiels.

13. Compatibilité, conception et intimité

- L'homogénéité de la façade, qui ne cadre pas avec le rythme ou le caractère des autres propriétés résidentielles longeant la rue soulève des préoccupations.
- Le style institutionnel du bâtiment suscite des inquiétudes
- Il est à craindre que le bâtiment proposé donne sur les propriétés attenantes et que l'on doive ériger des clôtures et des grilles pour préserver leur intimité.

Réponse :

La proposition a fait l'objet de différentes options de conception et la Direction générale est satisfaite de celle visée par la présente approbation. Le processus

d'examen a permis d'apporter les modifications suivantes :

- embellissement de la conception de la rampe à l'aide d'aménagements paysagers supplémentaires;
- ajout de quatre arbres dans la rue;
- modification du nivellement de la cour avant afin qu'il s'agence avec celui des bâtiments voisins;
- ajout d'une assise de pierre pour créer une variante au niveau de la façade et du matériel;
- ajout d'un revêtement en brique et en pierre assorti de linteaux et d'assises de fenêtre, d'un bandeau et d'une corniche afin de réduire l'échelle du bâtiment sur le plan visuel;
- emplacement des contenants de déchets et de recyclage hors de la ligne de visibilité;
- installation d'une clôture pleine en bois d'une hauteur de 1,8 mètre pour protéger l'intimité;
- plantation d'un érable à sucre à l'angle nord-est du terrain.

14. Aménagement paysager et aire d'agrément

- Il est à craindre que l'édifice manque d'aire d'agrément et d'aménagement de finition.

Réponse :

Le projet répond aux exigences en matière d'aménagement paysager et d'aire d'agrément, puisqu'il réserve 30 % du terrain à l'aménagement paysager et 277 mètres carrés à l'aire d'agrément. Le demandeur a également modifié le plan d'aménagement paysager pour y inclure le projet de plantation d'un grand arbre propice au couvert forestier.

15. Volumétrie, échelle, nombre et dimension des logements projetés

- D'aucuns redoutent que la volumétrie de l'immeuble ne soit trop importante par rapport au cadre actuel et que l'échelle ne corresponde pas à celle des maisons environnantes .
- Le trop grand nombre de logements prévu dans l'immeuble soulève des inquiétudes.
- Les dimensions des logements laissent craindre une détérioration de la qualité de vie des futurs locataires.

Réponse :

Le zonage de plein droit autorise la hauteur du bâtiment projeté et les retraits prévus. Le zonage ne limite ni le nombre d'unités de logement sur la propriété ni leurs dimensions.

16. Bruit, valeur foncière et entretien du site

- Le projet laisse craindre une augmentation du niveau de bruit.

- Certains voisins redoutent que le projet ne diminue la valeur foncière des propriétés des rues adjacentes de l'avenue Columbus, et d'autres qu'il n'entraîne une hausse de la valeur foncière.
- Il se pourrait aussi que la propriété ne soit pas gérée adéquatement, ce qui risquerait d'avoir des répercussions négatives sur les voisins.

Réponse :

Le Règlement de la Ville sur le bruit énonce les restrictions de bruit pour les propriétés résidentielles. La valeur des propriétés et l'entretien du site sortent du cadre de l'examen de la réglementation des plans d'implantation; ceci dit, le propriétaire a fait savoir qu'un gestionnaire du bâtiment serait embauché et chargé de gérer toutes les questions d'entretien.

Commentaires de l'Association communautaire d'Overbrook

Le 17 janvier 2020

Madame,

Pour faire suite à l'invitation à soumettre des commentaires que vous avez lancée au public à propos de la demande de réglementation du plan d'implantation (**D07-12-19-0192**) visant un projet d'immeuble de 34 logements aux 261 et 265, avenue Columbus, nous souhaitons vous faire part de ce qui suit.

L'Association communautaire d'Overbrook, par l'entremise de son Comité de l'urbanisme et de l'aménagement, reconnaît qu'il s'agit d'une demande concernant l'approbation d'une demande du plan d'implantation et non d'une demande de dérogation mineure ou de modification du zonage susceptible d'être portée en appel. Le zonage R4 permet l'utilisation proposée. Ses dimensions sont une grande source de préoccupation comme en attestent les commentaires que vous avez reçus par téléphone, par courrier ou par courriel, lors de la réunion du 8 janvier 2020 ou par la suite. Nous savons que les dimensions du bâtiment projeté répondent aux critères des dispositions de zonage (retraits minimaux de cour et hauteur maximale d'immeuble), et aux autres dispositions comme le nombre de places de stationnement ou d'aires d'agrément requis, etc.

Néanmoins, nous rejoignons la vision de la collectivité, à savoir que l'échelle de l'aménagement proposé sur ces deux terrains situés sur une rue locale ne correspond pas au caractère que l'on retrouve ailleurs le long de l'avenue Columbus. Le public a exprimé, énergiquement et à maintes reprises, ses vues sur cette question des dimensions excessives. Les commentaires du public, proposant de régler cette question grâce à une solution ou à une modification éventuelles, vont de l'aménagement coûteux d'un stationnement souterrain, à la réduction de moitié des dimensions de l'immeuble en passant par la plantation de

conifères afin de cacher le bâtiment toute l'année. Ces options ont peu de chance d'aboutir. Nous souhaitons rappeler que, lors de la réunion publique, nous ne croyons pas avoir entendu qui que ce soit se prononcer contre le réaménagement ou la densification; le problème réside plutôt dans les dimensions et la nature de ce projet.

Au chapitre de la compatibilité, le Plan officiel de la Ville d'Ottawa (janvier 2007) explique que, pour être compatible, l'immeuble intercalaire ne doit pas nécessairement être identique ou analogue aux autres bâtiments de la rue. Même dans des quartiers établis, le Plan soutient qu'il faut autoriser une certaine souplesse et une variété, avant de qualifier ces termes « souplesse et variété » en ajoutant qu'ils viennent compléter le caractère du quartier. Donc, « Une densification réussie exige une certaine souplesse et une variété qui vient compléter le caractère des collectivités existantes » (article 2.5.1). Dans ce même article, sous Objectifs et principes de conception, le Plan affirme que la « conception doit ... respecter la masse, le rythme, le caractère et le contexte. »

Étant donné le libellé du Plan officiel, il est difficile de comprendre comment l'on peut qualifier de « compatible » ce grand immeuble résidentiel que l'on se propose d'aménager sur ce site composé ou comment l'on peut modifier la conception projetée afin de respecter les objectifs de conception ou le principe cité plus haut. Par ailleurs, nous constatons que le projet d'aménagement répond aux exigences de rendement d'une zone R4N. Si l'on décide que l'on doit autoriser l'aménagement d'un immeuble de cette dimension sur ces terrains regroupés en vue d'atténuer les effets néfastes que ce dernier aura indubitablement, nous aimerions suggérer que les mesures les plus efficaces consisteraient à :

- varier les matériaux et les couleurs afin de réduire l'incidence visuelle de la volumétrie et de la hauteur;
- multiplier les entrées de porte sur la façade avant pour que la conception soit plus conviviale depuis la rue et pour qu'elle s'agence davantage au mode d'aménagement de la rue;
- prévoir un toit mansardé ou une rangée de pignons pour atténuer l'effet de masse, réduire l'impression visuelle d'une hauteur démesurée et mieux harmoniser le caractère architectural et l'ambiance de la rue.

La question de l'absence de trottoir sur l'avenue Columbus a également été soulevée. Il est regrettable que, puisqu'il n'y a pas de trottoir à proximité, sur les avenues Columbus ou Edith, l'on n'ait pas assujéti l'approbation de ce plan d'implantation à la prolongation du trottoir jusqu'à cet endroit. Le conseiller de quartier, qui a entendu des résidents réclamer des trottoirs, ici et ailleurs, pourrait évoquer cette question dans le cadre de la révision du Plan officiel (adoption des politiques) et de la mise à jour du Plan directeur des transports et du Plan directeur sur la circulation piétonnière (ajout d'une nouvelle politique visant à doter ces zones de moyenne densité de trottoirs).

Penchons-nous maintenant sur les problèmes liés au plan d'implantation que

vous devriez être capables de régler en travaillant avec le représentant de l'architecte du propriétaire :

8. Embellissement de la façade de l'immeuble – Le retrait, quoique limité, dans la partie médiane de l'immeuble, et l'ajout de linteaux aux fenêtres contribuent à atténuer le problème d'un mur principal en brique plein et uniforme donnant sur la rue. Pourquoi ne pas essayer d'apporter d'autres modifications, comme en variant la texture et les couleurs de la brique afin de briser davantage cette masse de briques rouges, en particulier au dernier étage? Ou encore, doter certains logements de balcons Juliette? Vous pourriez vous inspirer des exemples d'immeubles d'ailleurs ou même d'ici à Overbrook, comme l'immeuble résidentiel de trois étages situé au coin nord-ouest de l'avenue Marguerite et de la rue Ontario.
9. Entreposage des vélos – Nous sommes ravis de découvrir les 20 places prévues dans le sous-sol et l'élément permettant de guider les roues des vélos le long des escaliers. Vous devriez mettre de l'avant ces points positifs auprès locataires de l'immeuble. C'est plus que le nombre de places de stationnement pour vélo requis, à savoir 0,5 place par logement. Ceci dit, nous nous demandons pourquoi seules 20 places sont prévues, alors que l'immeuble projeté et les dimensions de ses logements semblent davantage réservés à des locataires ne possédant pas de voiture ou moins que la moyenne. Il serait fort souhaitable que l'on augmente le nombre de places de rangement des vélos à l'intérieur.
10. Clôture de la cour – Il est à craindre que la clôture ne soit trop proche de l'aire de stationnement et de l'allée réservée à la circulation et qu'elle ne soit endommagée par la manœuvre d'un automobiliste en mouvement ou essayant de se garer ou d'un véhicule de déneigement. Si l'on ne peut aménager une distance minimale entre la bordure et la clôture, et que cette dernière est endommagée à l'occasion d'une manœuvre d'une automobile ou d'un véhicule de déneigement, le propriétaire doit s'assurer que la clôture soit en bon état en tout temps.
11. Déneigement – L'espace de stockage de la neige sur le terrain est très limité, voire inexistant. Il ne faudra pas retirer la neige du site en la poussant sur l'avenue Columbus afin de ne pas gêner la circulation dans la rue, le stationnement sur rue et l'espace réservé aux piétons. Pour la place de stationnement n° 8, il faudrait dégager les angles des bordures de façon à ce que la déneigeuse ne les brise pas.
12. Accès des piétons à la rue – L'emplacement du trottoir juste à côté de la voie d'accès des voitures oblige tous les piétons à se diriger vers

l'est (vers l'avenue Edith). Une fois l'immeuble entièrement loué, il hébergera au moins 34 personnes (1 par unité), mais plus probablement 50 ou plus, lesquelles voudront peut-être aussi marcher vers l'ouest et couperont par la pelouse au lieu d'emprunter le trottoir intérieur vers l'est pour rejoindre la rue et repartir ensuite vers l'ouest. Il faudrait étudier l'option qui facilitera le déplacement des piétons vers l'ouest.

13. Site d'agrément et de repos extérieur – Compte tenu du nombre de personnes logées et de la fourniture de seulement trois unités dotées de balcons (coin nord-ouest), il va falloir travailler davantage sur les aires d'agrément extérieures. C'est une grande lacune à combler, car il faut créer un sentiment d'appartenance à la communauté en aménageant des aires d'agrément à la fois à l'intérieur de l'immeuble (salle et espace communs) et à l'extérieur. Montrer ce qui est proposé dans la zone à l'angle nord-ouest du site, à savoir que les deux montrent et requièrent une table de pique-nique et une aire de repos, etc. Il faut installer au moins un banc ou deux devant l'immeuble, au bas des escaliers, peut-être – ce n'est pas une suggestion, vous devez tout simplement prévoir des sièges devant l'immeuble, pas seulement dans le vestibule.
14. Entretien de l'aménagement paysager – L'aménagement paysager sera-t-il bien entretenu, en particulier devant l'immeuble? Comment s'en assurer? Nous ne voulons pas voir les herbes ornementales proposées mourir et nous retrouver avec le mur de soutien en béton des escaliers de l'entrée et du sentier à la vue, ou un magnifique massif de roses à l'est que l'amoncellement de neige viendra écraser maintes fois en hiver et qui ne sera pas replanté.

Nous vous remercions de nous avoir donné l'occasion de vous faire part de nos commentaires et espérons qu'ils permettront d'apporter des changements positifs à cette demande d'approbation du plan d'implantation.

Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, madame, l'expression de nos sentiments distingués.

Nora Benamra, coordinatrice
Comité de l'urbanisme et de l'aménagement, Association communautaire d'Overbrook

c.c.: Susan Ong, adjointe du conseiller, conseiller Rawlson King

Réponse :

- Les craintes concernant la conception, la clôture, les aires d'agrément, l'aménagement paysager et l'entretien ont été depuis prises en compte dans les réponses au grand public.
- Pour ce qui est du stationnement des vélos, au total, 17 places de stationnement pour bicyclettes sont prévues, dont 11 dans le sous-sol du bâtiment et 6 dans la cour avant.
- Le déneigement du terrain sera géré par le gestionnaire immobilier de la propriété. Il y a de la place pour la neige dans les coins nord-est et nord-ouest du lotissement.
- Une autre allée a été ajoutée pour permettre aux locataires d'accéder directement de l'immeuble à la rue.

Commentaires des comités consultatifs

Synthèse des commentaires – Comité consultatif sur l'accessibilité

- Préciser si un stationnement accessible est offert.
- Identifier le stationnement pour visiteurs.
- C'est un bon plan d'affaires : le promoteur déploie des efforts pour combler les besoins d'un segment très important de la population d'Ottawa (citoyens ayant un handicap) et indique très nettement l'emplacement des unités accessibles. En revanche, ce plan d'implantation ne spécifie pas clairement les espaces de stationnement accessibles ni celles réservées aux visiteurs.

Réponse :

Ce plan d'implantation a été révisé et le plan d'implantation lié à la présente approbation indique désormais clairement une place de stationnement accessible et deux places de stationnement pour visiteurs dans la cour arrière.

CALENDRIER DE TRAITEMENT DES DEMANDES - ÉTAT DE LA DEMANDE

La présente demande d'approbation du plan d'implantation n'a pas été traitée « à la date de décision en temps voulu » fixée pour le traitement d'une demande par voie de délégation de pouvoir à un gestionnaire, et ce, en raison de la multitude des soumissions.

Renseignements : Ann O'Connor, tél. : 613-580-2424; poste 12658;
télé. : 613-580-2576; courriel : ann.oconnor@ottawa.ca

Document 1 – Plan de localisation

