

**Comité de l'urbanisme****Procès-verbal**

**N° de la réunion :** 70  
**Date :** le jeudi 22 septembre 2022  
**Heure :** 09 h 30  
**Endroit :** Participation par voie électronique

**Présents :** Glen Gower, coprésident, Scott Moffatt, coprésident, Riley Brockington, conseiller, Jean Cloutier, conseiller, Cathy Curry, conseillère, Laura Dudas, conseillère, Allan Hubley, conseiller, Catherine Kitts, conseillère, Jeff Leiper, conseiller, Shawn Menard, conseiller, Tim Tierney, conseiller

**Absent(s):** Eli El-Chantiry, conseiller et membre d'office

---

1. Avis et renseignements concernant la réunion à l'intention des participants à la réunion et du public

Les avis et renseignements concernant les réunions sont joints à l'ordre du jour et au procès-verbal, y compris : la disponibilité des services d'interprétation simultanée et des mesures d'accessibilité; les procédures relatives aux réunions à huis clos; les points d'information qui ne font pas l'objet de discussions; les avis de non-responsabilité relativement aux renseignements personnels pour les correspondants et les intervenants; les avis relatifs aux procès-verbaux; les détails sur la participation à distance.

Des formats accessibles et des soutiens à la communication sont offerts sur demande.

À moins d'avis contraire, les rapports nécessitant un examen par le Conseil municipal seront présentés au Conseil le 5 octobre 2022 dans le rapport 68 du Comité de l'urbanisme.

La date limite pour s'inscrire par téléphone, en vue de prendre la parole devant le sous-comité, de soumettre des commentaires par écrit ou de faire une présentation visuelle, est le 21 septembre, à 16 h, et la date limite pour s'inscrire par courriel, en vue de prendre la parole devant le sous-comité, est le 22 septembre, à 8 h 30.

**Ce procès-verbal préliminaire contient un résumé des suites à donner relativement aux points et aux mesures prises lors de la réunion. Ce document ne contient pas tout le texte qui fera partie du procès-verbal définitif, comme la consignation des soumissions écrites ou verbales. Les votes et les avis contraires consignés dans le présent procès-verbal préliminaire demeurent des données préliminaires jusqu'à ce que le procès-verbal soit confirmé par le sous-comité. Le procès-verbal définitif sera publié en même temps que l'ordre du jour de la prochaine réunion ordinaire du sous-comité et, une fois confirmé, il remplacera le présent document.**

Conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire*, la présidence fait la lecture de la déclaration suivante au début de la réunion.

La présente réunion est une réunion publique visant à examiner les modifications proposées du Plan officiel et du Règlement de zonage qui sont inscrites aux points 4.2, 5.1 et 5.3 de l'ordre du jour.

En ce qui concerne ledit point, seules les personnes qui prendront la parole aujourd'hui ou qui présenteront des observations écrites avant l'adoption des modifications pourront interjeter appel devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Le requérant pourra lui aussi interjeter appel devant le Tribunal si le Conseil n'adopte pas les modifications proposées dans les 90 jours suivant la réception de sa demande si celle-ci concerne le Règlement de zonage, et dans les 120 jours si elle concerne le Plan officiel.

Pour présenter des observations écrites sur les modifications proposées avant leur examen par le Conseil municipal le 5 octobre 2022, prière de communiquer avec la coordination du Comité ou du Conseil, par courriel ou par téléphone.

## 2. Déclarations d'intérêt

Aucune déclaration d'intérêt n'a été présentée.

## 3. Adoption des procès-verbaux

### 3.1 Procès-verbal 68 du CUR - le jeudi 25 août 2022

**Adopté**

3.2 Procès-verbal 69 du CUR - le jeudi 8 septembre 2022

**Adopté**

4. Reports et renvois

4.1 Plainte relative aux redevances d'aménagement – 1354 et 1376, avenue Carling

Dossier : ACS2022-PIE-BCS-0002 - Rivière (quartier 16)

*Reporté des réunions du Comité de l'urbanisme du 25 août 2022 et du 8 septembre 2022.*

Le Bureau du greffier municipal a reçu et versé à ses dossiers l'observation écrite suivante, qui a été distribuée aux membres du Comité :

- Lettre du 21 septembre 2022 de John Truong, Holloway Lodging Corporation, qui exprime son opposition.

**Recommandation du rapport**

**Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil de rejeter la plainte relative aux redevances d'aménagement concernant le 1354 et 1376, avenue Carling.**

**Adopté**

4.2 Modification du Plan officiel et modification du Règlement de zonage – 1071, promenade Ambleside

Dossier : ACS2022-PIE-PS-0095 - Baie (quartier 7)

*Reporté de la réunion du Comité de l'urbanisme du 8 septembre 2022.*

Allison Hamlin, gestionnaire, Services de planification, Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE), résume la demande et répond aux questions du Comité. Une copie du diaporama est conservée au greffe municipal.

Royce Fu, gestionnaire, Services de développement économique, DGPIDE, est également présent pour répondre aux questions du Comité.

Lisa Della Rosa, Fotenn, qui représente le requérant et propriétaire, présente les grandes lignes de la demande et répond aux questions du Comité. Geoff Caran et Rod Lahey l'accompagnent.

Les intervenants suivants prennent la parole :

- Jerry Lapierre, président du conseil d'administration, Ambleside One\*, parle de la démographie du quartier, de la façon dont la proposition contrevient à la politique propre au secteur Cleary et New Orchard et des problèmes liés à la congestion accrue, à la hauteur et à la densité.
- James MacEachern comprend qu'il y a pénurie de logements, mais considère que le projet ne l'atténue pas, qu'il n'est pas conforme aux politiques en vigueur, qu'il ne convient pas à cette rue étant donné que ni New Orchard ni Ambleside ne sont des artères et qu'il détonne avec le quartier.
- Jane Anderson\*, résidente de la promenade Ambleside, exprime des réserves quant à l'aménagement et à son effet sur les résidents actuels. Le projet aura des conséquences négatives sur la qualité de vie des résidents et détonne avec le quartier.
- Andrea Cocks est préoccupée parce que le projet accroîtra la densité dans le quartier, par l'éblouissement provenant du bâtiment adjacent, qui rendra les balcons inutilisables, et par le bruit que produira la zone de chargement.
- Ken Webb exprime sa frustration à l'égard de l'aménagement proposé et des dommages qu'il causera à un élément important dont jouissent présentement les résidents de la promenade Ambleside. Il demande que la Ville s'assure que le promoteur respecte les politiques en vigueur.
- Sharon Moon et Howard Clark\* ont acheté un condo à cet endroit pour la vue sur la rivière des Outaouais et la proximité des terrains riverains de la CCN et parce que le site ne convenait pas à une

répartition de la densité. Ce projet va à l'encontre du Plan secondaire et ne satisfait pas au critère d'intégration.

- Lorna Lemay est d'accord avec les commentaires des autres intervenants et parle de la nécessité d'une évaluation indépendante de l'incidence sur la circulation, de l'incidence sur le vent et des redevances pour avantages communautaires.

*[Les personnes et groupes ci-dessus ont fait des commentaires par écrit (\*) ou par courriel. Toutes les observations et présentations (+) sont conservées au greffe municipal.]*

Le Bureau du greffier municipal a reçu et versé à ses dossiers les observations écrites suivantes, qui ont été distribuées aux membres du Comité :

- Lettre du 14 novembre 2021 de Sharon Moon et Howard Clark, qui s'opposent au projet;
- Courriel du 24 août 2022 de Shona Trent, qui s'oppose au projet;
- Courriel du 26 août 2022 de Robert Szabo, qui s'oppose au projet;
- Courriels du 30 août et du 7 septembre 2022 de Joan Scott, qui s'oppose au projet;
- Courriel du 2 septembre 2022 de Phillip Bird, qui s'oppose au projet;
- Courriel du 5 septembre 2022 de Viviane Leclerc, qui s'oppose au projet;
- Courriel du 6 septembre 2022 d'Alan Seymour, qui s'oppose au projet;
- Courriel du 6 septembre 2022 de C. McClymont, qui s'oppose au projet;
- Courriel du 16 septembre 2022 de Gisèle Thibeault, qui s'oppose au projet;
- Courriel du 16 septembre 2022 de Purnima Sen, qui s'oppose au projet;
- Lettre reçue le 20 septembre 2022 d'Alex Lanyi, qui s'oppose au projet;
- Courriel du 20 septembre 2022 d'Irina Kudryashova, qui s'oppose au projet;

- Lettre reçue le 20 septembre 2022 de George Mavromatis, qui s'oppose au projet;
- Lettre contenant des images reçues le 20 septembre 2022 de Jane Anderson, qui s'oppose au projet.

Au terme des délibérations, le Comité ADOPTE les recommandations du rapport dans leur version modifiée.

### **Recommandations du rapport**

1. **Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil municipal :**
  - a. **d'approuver une modification à apporter aux politiques propres aux secteurs de l'avenue Cleary et de l'avenue New Orchard dans le volume 2b du Plan officiel en y ajoutant une nouvelle politique permettant de construire des immeubles dont la hauteur peut atteindre 32 étages et spécifiques au site du 1071, promenade Ambleside, selon les modalités précisées dans la pièce 2a.**
  - b. **d'approuver la modification du Règlement de zonage no 2008 250 pour le 1071, promenade Ambleside, afin d'autoriser l'aménagement d'un immeuble résidentiel de grande hauteur de 32 étages, selon les modalités précisées dans les pièces 3 et 4.**
  - c. **de demander au personnel de la Ville d'apporter une modification au Plan secondaire du chemin Sherbourne et de l'avenue New Orchard dans le volume 2a du nouveau Plan officiel selon les modalités précisées dans la pièce 2b, dans le cadre du nouveau Plan officiel soumis à l'approbation du ministère des Affaires municipales et du Logement.**
2. **Que le Comité de l'urbanisme approuve l'intégration de la section Détails de la consultation du rapport dans la « brève explication » du Résumé des mémoires déposés par écrit et de vive voix, à rédiger par le Bureau du greffier municipal et à soumettre au Conseil municipal dans le rapport intitulé « Résumé des mémoires déposés par écrit et de vive voix par le public sur les questions assujetties aux "explications obligatoires" de la *Loi sur l'aménagement du territoire* à la**

**réunion tenue par le Conseil municipal le 5 octobre 2022 », sous réserve des mémoires qui seront déposés entre la publication de ce rapport et la date à laquelle le Conseil municipal rendra sa décision.**

Voix affirmative(s) (6): Co-chair G. Gower, Co-chair S. Moffatt, R. Brockington, J. Cloutier, A. Hubley, and C. Kitts

Voix négative(s) (4): C. Curry, L. Dudas, J. Leiper, and S. Menard

**Adopté en version modifiée (6 à 4)**

**Modification :**

**Motion n° CUR 2022-70/1**

Proposée par S. Moffatt, coprésident

**ATTENDU QUE la demande associée au rapport ACS2022-PIE-PS-0095 vise la construction d'un immeuble d'appartements de 32 étages comptant 312 logements et 315 places de stationnement souterraines; et**

**ATTENDU QU'il a été constaté que certaines modifications techniques devaient être apportées à l'annexe de zonage par le personnel;**

**PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE le Comité de l'urbanisme remplace le document 5 du rapport ACS2022-PIE-PS-0095 par la version révisée ci-jointe;**

**IL EST EN OUTRE RÉSOLU QU'en vertu du paragraphe 34 (17) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, aucun nouvel avis ne soit donné.**

5. Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique

5.1 Modification du Règlement de zonage – 197 et 201, rue Wilbrod

Dossier : ACS2022-PIE-PS-0122 - Rideau-Vanier (quartier 12)

Le conseiller du quartier, M. Fleury, est présent pour ce point.

Tim Beed, Fotenn, et Barry Padolsky, architecte, qui représentent le requérant, sont présents pour appuyer les recommandations et répondre

aux questions. Ils indiquent qu'ils n'ont pas besoin de s'adresser au Comité si le point est adopté.

Le Comité ADOPTE les recommandations du rapport telles quelles.

### **Recommandations du rapport**

1. **Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage 2008-250 concernant les biens-fonds situés aux 197 et 201, rue Wilbrod, comme le montre le document 1, en vue de permettre l'aménagement d'un immeuble d'habitation de quatre étages, comme l'explique en détail le document 2.**
2. **Que le Comité de l'urbanisme donne son approbation afin que la section du présent rapport consacrée aux détails de la consultation soit incluse en tant que « brève explication » dans le résumé des observations écrites et orales du public, qui sera rédigé par le Bureau du greffier municipal et soumis au Conseil dans le rapport intitulé « Résumé des observations orales et écrites du public sur les questions assujetties aux “exigences d'explication” aux termes de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, à la réunion du Conseil municipal prévue le 5 octobre 2022 », sous réserve des observations reçues.**

**Adopté**

- 5.2 Demande de nouvelle construction au 197 et 201, rue Wilbrod, des propriétés désignées en vertu de la partie V de la Loi sur le patrimoine de l'Ontario, étant situées dans le district de conservation du patrimoine de la Côte-de-Sable Ouest

Dossier : ACS2022-PIE-RHU-0033 - Rideau-Vanier (quartier 12)

*Le délai réglementaire de 90 jours d'examen de cette demande, exigé en vertu de la Loi sur le patrimoine de l'Ontario, prendra fin le 7 octobre 2022.*

### **Recommandations du rapport**

**Que le Comité de l'urbanisme de recommande au Conseil :**

1. **d'approuver la demande de nouvelle construction aux 197 et 201, rue Wilbrod, selon les plans préparés par grc architects et**

**datés du 1er juillet 2022, sous réserve des conditions suivantes :**

- a. **la fourniture par le requérant, avant la délivrance du permis de construire, d'échantillons de tous les matériaux de revêtement extérieur pour approbation par le personnel responsable du patrimoine;**
2. **de déléguer au directeur général de la Planification, de l'Immobilier et du Développement économique le pouvoir d'apporter des changements mineurs aux plans;**
3. **d'approuver la délivrance du permis patrimonial pour une durée de deux ans à compter de la date de délivrance, sauf si le permis est prolongé par le Conseil.**

**Adopté**

### 5.3 Modification du Règlement de zonage – 5725, chemin Fernbank

Dossier : ACS2022-PIE-PS-0125 - Stittsville (quartier 6)

Robert Tran, Novatech, qui représente le requérant, est présent pour exprimer son appui et répondre aux questions. Il indique qu'il n'a pas besoin de s'adresser au Comité si le point est adopté.

Le Comité ADOPTE les recommandations du rapport telles quelles.

#### **Recommandations du rapport**

1. **Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage 2008-250 concernant le bien-fonds situé au 5725, chemin Fernbank, comme le montre le document 1, en vue de permettre des utilisations résidentielles et un nouvel îlot de parc, comme l'explique en détail le document 2.**
2. **Que le Comité de l'urbanisme donne son approbation afin que la section du présent rapport consacrée aux détails de la consultation soit incluse en tant que « brève explication » dans le résumé des observations écrites et orales du public, qui sera rédigé par le Bureau du greffier municipal et soumis au Conseil dans le rapport intitulé « Résumé des observations orales et écrites du public sur les questions assujetties aux**

**“exigences d’explication” aux termes de la *Loi sur l’aménagement du territoire*, à la réunion du Conseil municipal prévue le 5 octobre 2022 », sous réserve des observations reçues entre le moment de la publication du présent rapport et la date à laquelle le Conseil rendra sa décision.**

**Adopté**

6. Points à huis clos

Il n’y a aucun point à huis clos.

7. Information distribué auparavant

7.1 Priorités de la Ville quant aux avantages communautaires des plaines LeBreton et aux modes de financement des installations municipales - le point sur la situation

Dossier : ACS2021-PIE-EDP-0032

8. Avis de motions (pour examen lors d’une réunion subséquente)

Il n’y a aucun avis de motion.

9. Demandes de renseignements

Il n’y a aucune demande de renseignements.

10. Autres questions

10.1 Appel – résolution liée à la modification de zonage proposée – 933, Gladstone / 1030, Somerset – désignation en tant que catégorie 4 .

Dossier : ACS2022-PIE-EDP-0031 - Somerset (quartier 14)

File No. ACS2022-PIE-EDP-0031 - Somerset (Ward 14)

Tim Marc, conseiller juridique principal, Droit immobilier, de l’urbanisme et de l’aménagement, Direction générale de la planification, de l’immobilier et du développement économique est présent et répond aux questions.

Jennifer King, Canadian Bank Note, et Emma Blanchard, Logement communautaire d’Ottawa, sont présentes pour appuyer les recommandations du rapport.

Après la période de questions au personnel, le Comité ADOPTE les recommandations telles quelles.

**Motion n° CUR 2022-70/2**

Proposée par S. Moffatt, coprésident

**ATTENDU QU'un appel a été interjeté devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire concernant une modification du Règlement de zonage pour le 933, avenue Gladstone et une partie du 1033, rue Somerset; et**

**ATTENDU QU'un règlement est possible si le 933, avenue Gladstone et la partie du 1033, rue Somerset sont inclus dans la catégorie 4 au sens de la Ligne directrice relative au bruit ambiant – sources fixes et transports – approbation et planification (NPC-300) du ministère de l'Environnement et des Lignes directrices sur la lutte contre le bruit environnemental de la Ville d'Ottawa;**

**PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE le Comité de l'urbanisme ajoute le rapport ACS2022-PIE-EDP-0031 comme point autre à sa réunion du 22 septembre 2022.**

**Adopté**

**Recommandations du rapport**

**Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil :**

- 1. De désigner les biens-fonds situés au 933, avenue Gladstone et au 1030, rue Somerset, illustrés sur le plan de localisation joint au présent rapport comme document 1, en tant que secteur de catégorie 4 selon la signification établie dans les lignes directrices provinciales NPC-300 et les Lignes directrices sur la lutte contre le bruit environnemental de la Ville, et d'ajouter aux biens-fonds la désignation de secteur de catégorie 4 dans l'annexe A des Lignes directrices sur la lutte contre le bruit environnemental de la Ville;**
- 2. De modifier une fois de plus le Règlement sur le bruit, Règlement 2017-155, tel que modifié, en y ajoutant une disposition propre à un site, telle que présentée dans le document 2.**

**Adopté**

Prochaine réunion

Le jeudi 27 octobre 2022.

La séance est levée à 12 h 33.

---

Original signé par K. Crozier,  
Coordonnatrice du comité

---

Original signé par Conseiller G.  
Gower, Président et S. Moffatt,  
Président