



Comité de la planification et du logement

Procès-verbal

N° de la réunion : 51
Date : le mercredi 20 août 2025
Heure : 09 h 30
Endroit : Salle Champlain, 110, avenue Laurier Ouest, et participation par voie électronique

Présents : Vice-président : Glen Gower, conseiller, Riley Brockington, conseiller, Cathy Curry, conseillère, Laura Dudas, conseillère, Laine Johnson, conseillère, Theresa Kavanagh, conseillère, Catherine Kitts, conseillère, Wilson Lo, conseiller, Tim Tierney, conseiller, Ariel Troster, conseillère

Absent(s): Président : Jeff Leiper, conseiller , Clarke Kelly, conseiller

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 mercredi 27 août 2025 dans le rapport 51 du Comité de la planification et du logement.

La date limite pour s'inscrire par téléphone, en vue de prendre la parole devant le comité, de soumettre des commentaires par écrit ou de faire une présentation visuelle, est le mardi 19 août 2025, à 16 h, et la date limite pour s'inscrire par courriel, en vue de prendre la parole devant le comité, est le mercredi 20 août 2025, à 8 h 30.

Ce « procès-verbal sommaire » indique les 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 complet, comme la consignation des soumissions écrites et verbales. Les votes et les avis contraires consignés dans le présent procès-verbal sommaire demeurent des données préliminaires jusqu'à ce que le procès-verbal complet soit confirmé par le comité. La version préliminaire du procès-verbal complet (à confirmer) sera publiée en même temps que l'ordre du jour de la prochaine réunion ordinaire du 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 au point(s) 1 - 4 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 27 août 2025, 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 50 du CPL - le 16 juillet 2025

4. Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment

4.1 Modification du Plan officiel et du Règlement de zonage – 400, chemin Coventry

Dossier : ACS2025-PDB-PS-0050 – Rideau-Rockcliffe (13)

Le requérant et propriétaire, représenté par Nico Church et Tamara Nahal, de Fotenn, est présent pour exprimer son appui et répondre aux questions. Il indique ne pas avoir besoin de s'adresser au Comité si le point est adopté.

Le Comité adopte les recommandations du rapport telles quelles.

Recommandation(s) du rapport

1. **Que le Comité de la planification et du logement recommande ce qui suit au Conseil :**
 - a. **Approuver une modification au volume 2A, Plan secondaire des Lignes 1 et 3 des stations du secteur urbain intérieur est, du Plan officiel, visant le 400, chemin Coventry, applicable à l'annexe A, secteur A et B, afin de permettre une augmentation des hauteurs de bâtiment maximales, en prévision de la construction de six tours polyvalentes, comme l'expose en détail le document 2.**
 - b. **Approuver une modification au Règlement de zonage 2008-250 visant le 400, chemin Coventry, afin d'ajouter des dispositions de zonage propres à l'emplacement permettant la construction de six tours polyvalentes, l'aménagement d'un parc public et la création d'une rue publique, et afin d'ajouter un symbole d'aménagement différé visant des parties du bien-fonds en question, comme l'expose en détail le document 3.**
2. **Que le Comité de la planification et du logement 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 greffe**

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 27 août 2025 », 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

4.2 Modification du Règlement de zonage – 47, avenue Beechwood, 12, avenue Douglas, et 5, chemin Springfield

Dossier : ACS2025-PDB-PSX-0009 – Rideau-Rockcliffe (13)

Jack Smith, urbaniste II, Direction générale des services de la planification, de l’aménagement et du bâtiment (DGSPAB), résume le rapport et répond aux questions du Comité. Andrew McCreight, gestionnaire, Examen des projets d’aménagement – Centre, DGSPAB, est aussi présent et répond aux questions. Une copie du diaporama est conservée au greffe municipal.

Le Comité reçoit les personnes suivantes :

1. Steve Barkhouse, d’Amsted, prend la parole en tant que propriétaire d’un terrain situé sur le chemin Springfield et soulève des préoccupations concernant les répercussions sur l’ensoleillement ainsi que l’absence de consultation.
2. Andrew Wisniowski, de l’Association communautaire de Lindenlea*, fait observer que même si l’Association appuie le réaménagement de ce carrefour et la densification connexe, des inquiétudes demeurent quant à la réduction des retraits de cour arrière, à la sécurité routière et à l’absence de grands logements abordables.
3. Ian Crain s’exprime en tant que résident de l’avenue Douglas. Il se dit préoccupé par le manque d’espace pour les taxis et les conducteurs Uber, les livraisons et la collecte des déchets. Il n’y aura pas non plus d’espace en bordure de rue pour des arbres ou des bandes cyclables protégées. Il s’inquiète aussi de la volumétrie de l’aménagement et de l’obsolescence de l’étude de circulation.

[* L'astérisque signifie que la personne ou le groupe a fourni ses commentaires par écrit ou par courriel. Le tout est conservé au greffe municipal.]

Arjan Soor et Murray Chown, de Novatech, ainsi que Ryan Koolwine, de Project1 Studio, qui représentent le requérant et propriétaire, survolent la demande et répondent aux questions du Comité. Une copie du diaporama est conservée au greffe municipal.

Le Bureau du greffe municipal a reçu, versé à ses dossiers et distribué aux membres du Comité les observations écrites suivantes :

- Courriel du 14 août 2025 d'Andrea Stewart
- Courriel du 15 août 2025 de Nadia Kapitan
- Courriel du 15 août 2025 de David Orfald
- Courriel du 16 août 2025 de William et d'Ada Hallett
- Courriel du 18 août 2025 de Mitchell Rowe et d'Alexandra Smith
- Courriel du 19 août 2025 de Stephanie Meyer
- Courriel du 19 août 2025 de Mike Wilson
- Courriel du 19 août 2025 de Ian Crain
- Courriel du 19 août 2025 de George Phemister
- Courriel du 19 août 2025 de Heather Hurst
- Courriel du 19 août 2025 de Sabrina Del-Bello
- Courriel du 19 août 2025 de Kim Evelyn et d'Aaron Dorman
- Courriel du 19 août 2025 de Jessee Dumoulin
- Courriel du 19 août 2025 de Jen Bredin

Au terme des délibérations et de la période de questions au personnel, le Comité adopte les recommandations du rapport telles quelles.

Recommandation(s) du rapport :

Que le Comité de la planification et du logement :

1. **Recommande au Conseil d'approuver une modification du Règlement de zonage 2008 250 visant le 47, avenue Beechwood, le 12, avenue Douglas et le 5, chemin Springfield,**

des biens-fonds illustrés dans le document 1, en vue d’instaurer une exception de zonage propre à l’emplacement, assortie d’une annexe, à la désignation TM8 (Zone de rue principale traditionnelle, sous-zone 8), afin de permettre la construction d’un immeuble polyvalent de huit étages, comme l’expose en détail le document 2.

- 2. 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 greffe 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 27 août 2025 », 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

4.3 Modification du Règlement de zonage – 99, avenue Parkdale

Dossier : ACS2025-PDB-PSX-0058 – Kitchissippi (15)

Le requérant et propriétaire, représenté par Connor Joy, de J.L. Richards, est présent pour exprimer son appui et répondre aux questions. Il indique ne pas avoir besoin de s’adresser au Comité si le point est adopté.

Le Comité adopte les recommandations du rapport telles quelles.

Recommandation(s) du rapport

Que le Comité de la planification et du logement :

- 1. Recommande au Conseil d’approuver une modification du Règlement de zonage 2008-250 visant le 99, avenue Parkdale, un bien-fonds illustré dans le document 1, afin de modifier l’exception propre à l’emplacement de l’article 239 et ainsi permettre la présence d’un « restaurant-minute ou d’un restaurant à service complet » au rez-de-chaussée de la tour résidentielle existante de 28 étages, comme l’expose en détail le document 2.**

2. **Approuve l'inclusion de la section du présent rapport consacrée aux détails de la consultation 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 du 27 août 2025 », à la condition que les observations aient été reçues entre le moment de la publication du présent rapport et le moment de la décision du Conseil.**

Adopté

4.4 Modification du Règlement de zonage – 2409, avenue Carlsen

Dossier : ACS2025-PDB-PSX-0056 – Capital (17)

Jack Smith, urbaniste II, Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment (DGSPAB), résume le rapport et répond aux questions du Comité. Andrew McCreight, gestionnaire, Examen des projets d'aménagement – Centre, DGSPAB, est aussi présent et répond aux questions. Une copie du diaporama est conservée au greffe municipal.

1. Shawn Menard, conseiller du quartier, est présent et participe à la période de discussion et de questions des intervenants et du personnel.

Le Comité reçoit les personnes suivantes :

1. Martha Joslin exprime son opposition au projet d'aménagement, parlant du manque d'espaces de stationnement et de sécurité pour les piétons, et suggère de modifier le projet pour régler ces questions qui préoccupent la population.
2. Alycia Artyszuk*, qui s'inquiète pour les espaces de stationnement et la perte d'espaces verts, souligne aussi la présence d'une haie dont le retrait est prévu et qui ne se trouve pas sur la propriété visée, mais plutôt sur la sienne, et déclare expressément s'opposer au retrait de cette haie.

3. Adil Mahmed réitère ses préoccupations quant aux espaces de stationnement, au manque d'espace pour les vélos ainsi qu'à la perte d'espaces verts et d'intimité.

[* L'astérisque signifie que la personne ou le groupe a fourni ses commentaires par écrit ou par courriel. Le tout est conservé au greffe municipal.]

Jillian Simpson et Scott Alain, de Fotenn, ainsi que Jeremy Silbert, de Theberge Homes, qui représentent le requérant et propriétaire, survolent la demande et répondent aux questions du Comité. Une copie du diaporama est conservée au greffe municipal.

Le Bureau du greffe municipal a reçu, versé à ses dossiers et distribué aux membres du Comité l'observation écrite suivante :

- Courriel du 14 août 2025 de Timothy Paupst et de Mary Pootoogook.

Au terme des délibérations et de la période de questions au personnel, le Comité adopte les recommandations du rapport telles quelles.

Recommandation(s) du rapport

1. **Que le Comité de la planification et du logement recommande au Conseil d'approuver une modification du Règlement de zonage 2008-250 visant le 2409, avenue Carlsen, un bien-fonds illustré dans le document 1, afin de faire passer la désignation de l'emplacement de « Zone résidentielle de densité 3, sous-zone A » (R3A) à « Zone résidentielle de densité 4, sous-zone UD, exception urbaine XXXX (R4UD[XXXX]) » et ainsi permettre la construction de trois immeubles résidentiels de faible hauteur abritant chacun huit logements, comme l'expose en détail le document 2.**
2. **Que le Comité de la planification et du logement 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 greffe 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 27 août 2025 », 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

4.5 Rapport d'entente préalable – Augmentation du coût de la conduite d'égout sanitaire du chemin March, zone d'expansion urbaine de Kanata-Nordnsion Area

Dossier : ACS2025-PDB-PS-0055 – Kanata Nord (4)

Recommandation(s) du rapport

Que le Comité de la planification et du logement recommande au Conseil :

1. **De donner à la Ville l'autorisation de conclure une entente préalable modifiée avec Kanata North Land Owners Group (KNLOG), et de déléguer le pouvoir à cette fin à la directrice générale des Services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, relativement à la conduite d'égout sanitaire d'un diamètre de 600 mm sur le chemin March et la promenade Shirley's Brooke, comme l'explique le présent rapport, conformément aux principes et aux politiques qui régissent les ententes préalables établies dans les documents 1 et 2 et dont la forme et le contenu définitifs doivent être à la satisfaction de l'avocat général de la Ville;**
2. **D'autoriser la sortie de fonds nécessaires au remboursement des coûts de conception et de construction engagés par Kanata North Land Owners Group (KNLOG), d'un montant supplémentaire de 4 884 827 \$ (taxes applicables en sus) jusqu'à un montant total maximal de 16 623 231 \$ (taxes applicables en sus), montant entièrement couvert par les redevances d'aménagement, conformément au calendrier de remboursement fixé dans l'entente préalable modifiée.**

Adopté

5. Bureau du greffe municipal

5.1 Rapport de situation – demandes de renseignement et motions du Comité de la planification et du logement pour la période se terminant le 8 août 2025

Dossier : ACS2025-OCC-CCS-0094 – À l'échelle de la ville

Recommandation(s) du rapport

Que le Comité de la planification et du logement prenne connaissance de ce rapport.

Reçu

6. Points à huis clos

Il n'y a aucun point à huis clos.

7. Information distribuée auparavant

7.1 Le rapport du délégué du congrès annuel de l'Institut canadien des urbanistes et de l'Institut professionnel des planificateurs de l'Ontario 2025 (Conseiller Leiper)

Dossier : ACS2025-OCC-CCS-0094

7.2 Règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc

Dossier : ACS2025-FCS-FSP-0008

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

Il n'y a aucun avis de motion.

9. Demandes de renseignements

Conseillère A. Troster

Suivi de l'appel déposé auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire concernant le *Règlement sur l'affectation de terrains à la création de parcs* (n° 2022-280)

10. Autres questions

Il n'y a aucune autre question.

11. Levée de la séance

Prochaine réunion

Le mercredi 3 septembre 2025.

La séance est levée à 11 h 09.

Original signé par K. Crozier,
Coordonnatrice du comité

Original signé par Glen Gower,
Conseiller, Vice-président