



Comité de la planification et du logement

Procès-verbal

N° de la réunion : 43
Date : le mercredi 19 mars 2025
Heure : 09 h 30
Endroit : Salle Champlain, 110, avenue Laurier Ouest, et participation par voie électronique

Présents : Président : Jeff Leiper, conseiller , Vice-président : Glen Gower, conseiller, Riley Brockington, conseiller, Cathy Curry, conseillère, Laura Dudas, conseillère, Theresa Kavanagh, conseillère, Clarke Kelly, conseiller, Catherine Kitts, conseillère, Ariel Troster, conseillère

Absent(s): Laine Johnson, conseillère, Wilson Lo, conseiller, Tim Tierney, 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 26 mars 2025 dans le rapport 43 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 18 mars 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 19 mars 2025, à 8 h 30.

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) 4.1 - 4.4 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 mercredi 26 mars 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 42 du CPL - le 19 février 2025

Adopté

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

4.1 Modification du Règlement de zonage et Plan Officiel – 50, avenue Bayswater et 1088, rue Somerset Ouest

Dossier : ACS2025-PDB-PSX-0006 – Kitchissippi (15)

Tyler Yakichuk, Fotenn, qui représente le requérant et propriétaire, 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 Bureau du greffier municipal a reçu, versé à ses dossiers et distribué aux membres du Comité l'observation écrite suivante :

- Courriel du 17 mars 2025 de Linda Hoad

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 :**
 - a. Une modification à apporter au volume 2A du Plan officiel, Plan secondaire de la rue Wellington Ouest, pour le 50, avenue Bayswater et le 1088, rue Somerset Ouest, comme l'indique le document 1, afin d'autoriser un aménagement polyvalent consistant en un bâtiment de six étages donnant sur la rue Somerset Ouest et un rajout de 16 étages à un bâtiment existant de grande hauteur de 17 étages sur l'avenue Bayswater, comme l'expose en détail le document 2.**
 - b. Une modification du Règlement de zonage 2008-250, dans sa version modifiée, pour le 50, avenue Bayswater et le 1088, rue Somerset Ouest, comme l'indique le document 1, afin d'autoriser un aménagement polyvalent consistant en un bâtiment de six étages donnant sur la rue Somerset Ouest et un rajout de 16 étages à un bâtiment existant de grande hauteur de 17 étages sur l'avenue Bayswater.**
- 2. Que le Comité de la planification et du logement 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 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 lors de la réunion du Conseil municipal prévue le 26 mars 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

Motion n° CPL 2025-43-01

Proposée par G. Gower

ATTENDU QUE dans le rapport ACS2025-PDB-PSX-0006, il est recommandé de modifier le *Règlement de zonage* (Règlement n° 2008-250) pour autoriser la construction d'un bâtiment polyvalent donnant sur la rue Somerset Ouest et l'avenue Bayswater; et

ATTENDU QUE le rapport doit être modifié pour clarifier l'emplacement du retrait exigé;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE le Comité de la planification et du logement modifie le document 3 – Details of Recommended Zoning du rapport ACS2025-PDB-PSX-0006 – Modification du *Règlement de zonage* – 50, avenue Bayswater et 1088, rue Somerset Ouest comme suit :

1. Remplacer la phrase [traduction] « Nonobstant toute disposition contraire, un retrait de deux mètres de plus que le retrait prévu par rapport à la ligne de lot avant peut être exigé aux 13^e et 15^e étages » par [traduction] « Nonobstant toute disposition contraire, au moins un retrait de deux mètres est exigé entre le 6^e et le 15^e étage, mais pas au-delà. »

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QU'en vertu du paragraphe 34(17) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, chap. P.13, dans sa dernière version, aucun nouvel avis ne soit donné.

Adopté

4.2 Modification du Règlement de zonage – 1950, rue Scott, 312 et 314 chemin Clifton

Dossier : ACS2025-PDB-PSX-0001 – Kitchissippi (15)

Patrick Bisson, Hobin Architecture, qui représente le requérant et propriétaire, 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 Bureau du greffier municipal a reçu, versé à ses dossiers et distribué aux membres du Comité l'observation écrite suivante :

- Courriel du 18 mars 2025 de Willie Cornelio, Enbridge

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 1950, rue Scott ainsi que les 312 et 314, chemin Clifton, des biens-fonds illustrés dans le document 1, afin de permettre la construction d'un immeuble polyvalent de 22 étages et de supprimer le symbole d'aménagement différé, comme l'expose en détail le document 2.**
- 2. Que le Comité de la planification et du logement recommande au Conseil d'enjoindre au personnel des Services juridiques de conclure une entente aux termes de l'article 37, selon les modalités décrites dans le document 5.**
- 3. Que le Comité de la planification et du logement demande que le règlement de mise en œuvre ne soit pas soumis à l'examen du Conseil avant que ne soit conclu par le propriétaire l'entente prévue aux termes de l'article 37 de la Loi sur l'aménagement du territoire et enregistrés sur les titres de propriété les biens-fonds situés au 1950, rue Scott et aux 312 et 314, chemin Clifton.**
- 4. Que le Comité de la planification et du logement demande que le règlement de mise en œuvre ne soit pas soumis à l'examen du Conseil avant que ne soit conclu par le propriétaire l'entente prévue aux termes de l'article 37 de la Loi sur l'aménagement du territoire et enregistrés sur les titres de propriété les biens-fonds situés aux 314 et 318, avenue Athlone ainsi qu'aux 2006, 2020 et 2026, rue Scott.**
- 5. Que le Comité de la planification et du logement approuve l'intégration de la section du présent rapport consacrée aux détails de la consultation dans la « brève explication » du**

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 26 mars 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 Plan officiel et du Règlement de zonage – Partie de 1104, terrasse Halton

Dossier : ACS2025-PDB-PSX-0002 – Kanata-Nord (4)

Christine McCuaig, urbaniste, Q9, qui représente le requérant et propriétaire, est présente pour exprimer son appui et répondre aux questions. Elle 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 au Conseil d'approuver :**
 - a. une modification du Plan officiel, volume 2C, appendice 5, qui touche une partie de la propriété située au 1104, terrasse Halton, comme le montre le document 1, en vue de permettre l'aménagement d'un immeuble d'habitation de cinq étages, sous réserve du respect des critères d'une politique propre au secteur, comme l'explique en détail le document 2;**
 - b. une modification du Règlement de zonage (no 2008-250), tel que modifié, qui touche une partie de la propriété située au 1104, terrasse Halton, comme le montre le document 3, en vue de permettre l'aménagement d'un immeuble d'habitation de cinq étages, comme l'explique en détail le document 4.**

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 26 mars 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

4.4 Modification du Règlement de zonage – 785, promenade Cope et 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, rue Dagenham

Dossier : ACS2025-PDB-PSX-0024 – Stittsville (6)

Simran Soor, Novatech, qui représente le requérant et propriétaire, est présente pour exprimer son appui et répondre aux questions. Elle 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 au Conseil d’approuver une modification au Règlement de zonage visant le 785, promenade Cope ainsi que les 130, 132, 134, 136, 138, 140 et 142, rue Dagenham, des biens-fonds illustrés dans le document 1, afin de permettre la reconfiguration d’un îlot de parc pour le transformer en lotissement résidentiel qu’occuperaient un parc de quartier et des habitations en rangée, comme l’expose en détail le document 2.**
2. **Que le Comité de la planification et du logement approuve l’intégration de la section du présent rapport consacrée aux détails de la consultation dans la « brève explication » du 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 26 mars 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

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 7 mars 2025

Dossier : ACS2025-OCC-CCS-0038 - 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. Avis de motions (pour examen lors d'une réunion subséquente)

7.1 Modification du Plan officiel visant à supprimer la catégorie 2 – Zone sous-jacente de quartier futur – Nouvelle collectivité de Tewin du Plan officiel

Motion n° CPL 2025-43-02

Proposée par T. Kavanagh

ATTENDU QUE selon l'Enquête sur les terrains résidentiels en zone verte (mi-2023) reçue à la réunion du Comité de la planification et du logement du 5 février 2025, le personnel estime que la Ville dispose d'un stock de terrains pour environ 24 ans, ce qui dépasse l'exigence de 15 ans imposée par la Déclaration de principes

provinciale (DPP) et suffit amplement pour répondre à l'accroissement potentiel de la demande en zone verte jusqu'à la prochaine mise à jour du Plan officiel, et ce d'autant plus que le développement en zone verte s'est avéré inférieur aux prévisions ces cinq dernières années; et

ATTENDU QUE selon ce même rapport, durant cette période de cinq ans, le taux de densification s'est élevé à 59 pour cent alors que le Plan officiel fixait un taux minimum de 42 pour cent; et

ATTENDU QUE la Ville a reconnu qu'elle traversait une crise financière; et

ATTENDU QU'en raison de cette crise, la Ville a augmenté les impôts et instauré des objectifs d'efficacité des services; et

ATTENDU QUE la Ville affiche actuellement un déficit de 3,8 milliards de dollars lié à l'entretien et au remplacement de certaines installations, récréatives et autres; et

ATTENDU QU'en septembre 2024, le Conseil municipal a approuvé à l'unanimité la campagne « L'Équité pour Ottawa » lancée par le maire, qui vise à accroître le financement fédéral et provincial pour que la Ville puisse surmonter ses difficultés financières; et

ATTENDU QUE selon le Plan directeur des infrastructures, le coût du raccordement de la collectivité Tewin aux services d'aqueduc et de gestion des eaux usées est estimé à environ 591 millions de dollars; et

ATTENDU QUE ce chiffre n'inclut pas les autres dépenses en immobilisations nécessaires, comme l'infrastructure de transport et des autres services municipaux; et

ATTENDU QU'il n'inclut pas non plus les coûts liés à l'exploitation et l'entretien de cette infrastructure et à tout son cycle de vie; et

ATTENDU QUE le gouvernement provincial a unilatéralement élargi le périmètre urbain d'Ottawa en 2022, outrepassant le Plan officiel de la Ville; et

ATTENDU QUE la vérificatrice générale de l'Ontario et la commissaire à l'intégrité se sont dites inquiètes de l'influence répréhensible des promoteurs dans les décisions du gouvernement provincial en matière d'aménagement du territoire; et

ATTENDU QU' en raison des préoccupations environnementales et de l'opposition du public, le gouvernement provincial a annulé cet élargissement en 2023, restaurant ainsi l'autorité de la Ville en matière d'aménagement; et

ATTENDU QUE le personnel a indiqué dans le nouveau Plan officiel – Stratégie de gestion de la croissance (document 3) que, puisque cette vaste zone [la collectivité de Tewin] n'est pas contiguë aux pôles économiques existants, elle n'aura pas de relations synergiques immédiates avec le tissu économique de la ville; et

ATTENDU QUE le personnel a souligné dans le même rapport qu'en raison de la présence d'argiles marines sensibles, la collectivité de Tewin pourrait faire l'objet de restrictions concernant l'élévation du niveau du sol, ce qui nécessiterait l'utilisation permanente de pompes d'assèchement pour le drainage de fondation; et

ATTENDU QUE lors des discussions sur l'agrandissement du périmètre urbain, le personnel n'a pas pris en compte les terrains de Tewin, en raison de leur éloignement des lignes existantes ou planifiées de transport en commun rapide, et n'a donc jamais évalué le secteur Tewin à l'aune des critères adoptés par le Conseil, notamment les « cinq grands changements »; et

ATTENDU QUE la décision d'ajouter les terrains de Tewin dans le périmètre urbain d'Ottawa a été prise par le Conseil au moyen d'une motion de modification présentée au Comité; et

ATTENDU QUE cette décision a empêché la tenue de consultations publiques, notamment auprès des groupes autochtones concernés; et

ATTENDU QUE la DPP de 2020 contient des lignes directrices exigeant des municipalités et offices d'aménagement qu'ils consultent les communautés autochtones dont les droits, intérêts ou territoires pourraient être touchés par les décisions d'urbanisme ou d'aménagement; et

ATTENDU QUE la Ville d'Ottawa exige la consultation des groupes autochtones durant les processus de planification et d'approbation des projets d'aménagement; et

ATTENDU QUE le Plan officiel, le Plan d'action de réconciliation et d'autres politiques municipales exigent la tenue de consultations

lorsque des politiques, des plans ou des projets d'aménagement sont susceptibles d'avoir une incidence sur les droits, intérêts ou territoires de communautés autochtones, quelles qu'elles soient, et non uniquement les Algonquins de l'Ontario; et

ATTENDU QUE la Ville d'Ottawa n'a pas mené de consultations dignes de ce nom auprès du Conseil tribal de la nation algonquine Anishinabeg concernant l'agrandissement du périmètre urbain; et

ATTENDU QUE la grande cheffe Savanna McGregor, du Conseil tribal de la nation algonquine Anishinabeg, a exprimé son opposition au projet de Tewin et déclaré [traduction] : « Nous affirmons sans la moindre ambiguïté que le simple fait pour un propriétaire foncier d'avoir une société immobilière en partie détenue par une Première Nation algonquine et de s'identifier au peuple algonquin ne constitue en aucun cas un acte de réconciliation avec la nation algonquine Anishinabeg »;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QU'il soit demandé au personnel de la Direction des politiques et de la planification de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment d'entreprendre une modification du Plan officiel pour supprimer la catégorie 2 – Zone sous-jacente de quartier futur – Nouvelle collectivité de Tewin de l'annexe C17 du Plan officiel de la Ville d'Ottawa;

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QUE cette modification du Plan officiel prévoit aussi la suppression des autres dispositions du Plan officiel qui font entrer la collectivité de Tewin dans les terres de catégorie 2;

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QUE le processus de modification du Plan officiel entrepris à la suite de cette motion prévoit l'ensemble des consultations publiques et processus requis pour pouvoir faire adopter la modification par le Conseil municipal;

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QUE le personnel des Services de planification présente, dans la modification et le rapport qui l'accompagnera, une recommandation quant à la façon d'intégrer dans le Plan officiel les projets d'aménagement résidentiels et non résidentiels qui ne figureront plus dans le projet de Tewin;

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QUE la réunion publique concernant la modification du Plan officiel ait lieu au plus tard au troisième trimestre de 2025;

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QU'il soit demandé au personnel des Services de planification de déterminer, en concertation avec le Conseil tribal de la nation algonquine Anishinabeg, comment l'aménagement du territoire pourrait contribuer à une véritable réconciliation.

8. Demandes de renseignements

Il n'y a aucune demande de renseignements.

9. Autres questions

Il n'y a aucune autre question.

10. Levée de la séance

Prochaine réunion

Le mercredi 9 avril 2025.

La séance est levée à 9 h 50.

K. Crozier, Coordonnatrice du
comité

Conseiller Jeff Leiper, Président