



Comité de la planification et du logement

Procès-verbal

N° de la réunion : 56
Date : le mercredi 5 novembre 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, Laine Johnson, conseillère, Theresa Kavanagh, conseillère, Clarke Kelly, conseiller, Catherine Kitts, conseillère, Wilson Lo, conseiller, Ariel Troster, conseillère

Absent(s): 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 12 novembre 2025 dans le rapport 56 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 4 novembre 2025, à 16 h, et la date limite pour s'inscrire par courriel, en vue de prendre la parole devant le comité, est le 5 novembre 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, 5.1 à 5.6 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 12 novembre 2025, prière de communiquer avec la coordination du Comité ou du Conseil, par courriel ou par téléphone.

2. Déclarations d'intérêt

2.1 C. Curry - Official Plan Amendment - South March Urban Expansion Area

Conformément aux articles 5, 5.1 et 6 de la *Loi sur les conflits d'intérêts municipaux*, L.R.O. 1990, dans sa version modifiée :

Je, Cathy Curry, déclare un intérêt pécuniaire direct potentiel concernant le point suivant :

Modification du Plan officiel pour élargir les limites du secteur urbain afin d'y intégrer le secteur d'expansion urbaine de South March

(dossier 01-01-24-0025), parce que je possède une propriété adjacente au secteur d'expansion proposé.

3. Adoption des procès-verbaux

3.1 Procès-verbal 55 du CPL - le 15 octobre 2025

4. Reports et renvois

4.1 Modification du Règlement de zonage – 3055, chemin Richmond

Dossier : ACS2025-PDB-PS-0025 – Bay (7)

Reporté de la réunion du 17 septembre 2025 du Comité de la planification et du logement.

Amanda Davidson, urbaniste I, Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE), résume le rapport et répond aux questions du Comité. Kersten Nitsche, gestionnaire, examen des projets d'aménagement – Ouest, est également présente pour répondre aux questions. Une copie du diaporama est conservée au greffe municipal.

Le Comité reçoit l'intervenant suivant :

- Ibrahim Saad
- A déménagé dans le secteur pour les espaces verts. Les travaux vont faire du bruit et déranger les gens qui travaillent de la maison. Cela causera beaucoup de pollution et de circulation. La construction limitera les espaces verts et mettra de la pression sur l'infrastructure, en plus de diminuer la valeur des propriétés. Elle empiétera sur la vie privée, bloquera le soleil, réduira le nombre de places de stationnement et, sans places pour les visiteurs, cela constituera un problème majeur.

Nadia De Santi, de WSP, qui représente le requérant et propriétaire, est aussi présente pour répondre aux questions du Comité.

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

- Courriel du 28 octobre 2025 d'Afeif Abood
- Courriel du 3 novembre 2025 d'Ibrahim Saad et Hoda Saad

Au terme des délibérations et de la période de questions au personnel, le Comité adopte les recommandations du rapport dans leur version modifiée par la motion PHC 2025-56-01.

Recommandation(s) du rapport

Que le Comité de la planification et du logement :

1. **Recommande au Conseil municipal d'approuver la modification à apporter au Règlement de zonage (no 2008-250) pour le 3055, chemin Richmond, comme l'indique la pièce 1, afin d'autoriser la construction d'un immeuble d'appartements de cinq étages selon les précisions reproduites dans la pièce 2;**
2. **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 greffe 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 24 septembre 2025 », sous réserve des mémoires qui seront déposés entre la publication de ce rapport et la date à laquelle le Conseil municipal rendra sa décision.**

Adopté en version modifiée

Modification :

Motion n° CPL 2025-56-01

Proposée par T. Kavanagh

ATTENDU QUE le document 3 du rapport sur la modification du *Règlement de zonage* pour le 3055, chemin Richmond ne comprend pas tous les renseignements sur la consultation;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE le Comité de la planification et du logement accepte la nouvelle version du rapport, qui comprend tous les renseignements sur la consultation, et la présente au Conseil.

Adopté

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

5.1 Modification du plan officiel – 4497A et 4497B cour O'Keefe

Dossier : ACS2025-PDB-PSX-0065 – Barrhaven-Ouest (3)

Le Comité reçoit une présentation jumelée en lien avec le point 5.1 (Modification du Plan officiel – 4497A et 4497B, cour O’Keefe) et le point 5.2 (Modification du Plan officiel – Secteur d’expansion urbaine de South March).

Mélanie Gervais, urbaniste III, et Stream Shen, urbaniste III, Direction générale de la planification, de l’immobilier et du développement économique (DGPIDE), présentent les grandes lignes des rapports. Une copie du diaporama est conservée au greffe municipal.

Les personnes suivantes sont aussi présentes pour répondre aux questions :

- Geraldine Wildman, gestionnaire, examen des projets d’aménagement – Sud, DGSPAB
- Royce Fu, gestionnaire, Planification des politiques, DGSPAB
- Susan Johns, directrice, Services de gestion des actifs, Services d’infrastructure et d’eau
- Tim Marc, conseiller juridique principal, Droit immobilier, de l’urbanisme et de l’aménagement, Services juridiques

Le Comité reçoit l’intervenante suivante :

- Audrey Chapman, vice-présidente, Association communautaire de Cedarhill

Paul Black et Miguel Tremblay, de Fotenn, qui représentent le requérant et propriétaire, présentent brièvement la demande et répondent aux questions du Comité. Une copie du diaporama est conservée au greffe municipal.

Après la période de discussion et 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 de refuser la modification du Plan officiel ayant pour objet d’intégrer les biens-fonds visés dans la limite urbaine et de les désigner « Quartier », et d’enjoindre au personnel de défendre la position de la Ville devant le Tribunal ontarien de l’aménagement du territoire.**

2. **Que le Comité de la planification et du logement donnent leur approbation à ce 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 du projet de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, à la réunion du Conseil municipal prévue le 12 novembre 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

5.2 Modification du Plan officiel – Secteur d'expansion urbaine de South March

Dossier : ACS2025-PDB-PSX-0051 – West Carleton March (5)

Ce rapport sera soumis au Comité de l'agriculture et des affaires rurales le 6 novembre 2025.

C. Curry a déclaré un conflit d'intérêts sur ce sujet. (Conformément aux articles 5, 5.1 et 6 de la Loi sur les conflits d'intérêts municipaux, L.R.O. 1990, dans sa version modifiée : Je, Cathy Curry, déclare un intérêt pécuniaire direct potentiel concernant le point suivant : **Modification du Plan officiel pour élargir les limites du secteur urbain afin d'y intégrer le secteur d'expansion urbaine de South March** (dossier 01-01-24-0025), parce que je possède une propriété adjacente au secteur d'expansion proposé.)

Curry déclare un conflit d'intérêts concernant ce point. Conformément aux articles 5, 5.1 et 6 de la *Loi sur les conflits d'intérêts municipaux*, L.R.O. 1990, dans sa version modifiée : Je, Cathy Curry, déclare un intérêt pécuniaire direct potentiel concernant le point suivant :

Modification du Plan officiel pour élargir les limites du secteur urbain afin d'y intégrer le secteur d'expansion urbaine de South March (dossier 01-01-24-0025), parce que je possède une propriété adjacente au secteur d'expansion proposé.

Avant d'entendre les membres du personnel, le vice-président G. Gower présente la motion de report suivante :

ATTENDU QUE le requérant souhaite que cette question soit reportée au premier trimestre de 2026;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE le Comité de la planification et du logement reporte l'examen du dossier ACS2025-PDB-PSX-0051, Modification du Plan officiel – Secteur d'expansion urbaine de South March, à une réunion ultérieure au premier trimestre de 2026;

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QUE le personnel puisse ajouter, au besoin, une version révisée de son rapport ou des documents justificatifs à distribuer avec l'ordre du jour de la réunion, avec préavis adéquat.

Le Comité reçoit l'intervenant suivant concernant le report :

- Randall Palmer s'oppose au report.

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

- Courriel du 31 octobre 2025 de James Wilson
- Courriel du 2 novembre 2025 de Patrick Tan
- Lettre du 4 novembre 2025 de Stephen Willis, Stantec
- Lettre du 4 novembre 2025 d'Ursula K. Melinz, Soloway Wright
- Lettre du 4 novembre 2025 de Novatech

Marcia Wallace, directrice générale, et Royce Fu, gestionnaire, Planification des politiques, Services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, et Tim Marc, conseiller juridique principal, Droit immobilier, de l'urbanisme et de l'aménagement, Services juridiques, sont présents pour répondre aux questions sur le report.

Après la période de questions du personnel, le Comité reporte les recommandations du rapport conformément à la motion PHC 2025-56-02, par 9 voix affirmatives contre 1 voix négative :

Recommandation(s) du rapport

1. **Que le Comité de la planification et du logement recommande au Conseil de refuser la modification du Plan officiel ayant pour objet d'intégrer les biens-fonds visés dans la limite urbaine et à les désigner « Quartier » assortis d'une « Surzone**

des quartiers projetés » du transect de banlieue, et d'enjoindre au personnel de défendre la position de la Ville devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

2. **Que le Comité de la planification et du logement donnent leur approbation à ce 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 du projet de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, à la réunion du Conseil municipal prévue le 12 novembre 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.**

Motion n° CPL 2025-56-02

Proposée par G. Gower

ATTENDU QUE le requérant souhaite que cette question soit reportée au premier trimestre de 2026;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE le Comité de la planification et du logement reporte l'examen du dossier ACS2025-PDB-PSX-0051, Modification du Plan officiel – Secteur d'expansion urbaine de South March, à une réunion ultérieure au premier trimestre de 2026;

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QU'il soit permis au personnel d'ajouter, au besoin, une version révisée de son rapport et des documents justificatifs à distribuer avec l'ordre du jour de la réunion, avec préavis adéquat.

Voix affirmative(s) (9): J. Leiper, G. Gower, R. Brockington, L. Dudas, L. Johnson, T. Kavanagh, C. Kitts, W. Lo, et A. Troster

Voix négative(s) (1): C. Kelly

Conflit(s) (1): C. Curry

Adopté (9 à 1)

5.3 Modification du Plan officiel et du Règlement de zonage – 1440, place Blair Towers

Dossier : ACS2025-PDB-PSX-0060 – Beacon Hill-Cyrville (11)

Jacob Bolduc, de 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 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 ce qui suit :**
 2. **Une modification du volume 2A, 8, Plan secondaire des Lignes 1 et 3 des stations du secteur urbain intérieur est, du Plan officiel, afin de permettre la construction d'une tour d'une hauteur maximale de 22 étages au 1440, place Blair Towers, comme l'expose en détail le document 2.**
 3. **Une modification du *Règlement de zonage 2008-250* visant le 1440, place Blair Towers, afin de faire passer la désignation de ce bien-fonds de TD2[2085] à TD2[2085]H(64.5), comme l'expose en détail le document 1. Cette modification viendra remplacer l'exception actuelle [2085], décrite en détail dans le document 3, afin de permettre la construction d'une tour de 22 étages, d'appliquer des exceptions propres à l'emplacement et de permettre la présence d'une maison de retraite sans chambre sur le bien-fonds visé.**
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*, lors de la réunion du Conseil municipal prévue le 12 novembre 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

5.4 Modification du Règlement de zonage - 6615 et 6635, chemin Renaud / 191, cercle Rappel

Dossier : ACS2025-PDB-PS-0050 – Orléans Sud Navan (19)

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 2008-250 pour le 6615 et le 6635, chemin Renaud, et le 191, cercle Rappel, comme indiqué dans le document 1, afin de permettre la construction d'habitations résidentielles de faible hauteur, comme décrit dans le document 2.**
2. **Que le Comité de la planification et du logement donne son approbation à ce 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 12 novembre 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

5.5 Modification du Règlement de zonage – 708, 720 et 750, chemin River

Dossier : ACS2025-PDB-PS-0066 – Riverside South-Findlay Creek (22)

Vincent Dénomme, Urbandale, 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 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 les 708, 720 et 750, chemin River, des biens-fonds illustrés dans le document 1, afin de permettre la construction d'habitations isolées et en rangée et d'immeubles résidentiels totalisant 246 logements, ainsi que l'aménagement d'un parc, d'un espace ouvert et de zones affectées à la protection de l'environnement, comme l'expose en détail le document 2.**
2. **Approuve l'intégration 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* à la réunion du Conseil municipal du 12 novembre, 2025 », à la condition que les observations aient été reçues entre la publication du présent rapport et la décision du Conseil.**

Adopté

5.6 Modifications de zonage d'ordre général – T4 2025

Dossier : ACS2025-PDB-PS-0068 – À l'échelle de la ville

Ce rapport sera soumis au Comité de l'agriculture et des affaires rurales le 6 novembre 2025.

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

- Courriel du 4 novembre 2025 de Faith Blacquiere

Recommandation(s) du rapport

1. **Que le Comité de la planification et du logement recommande au Conseil d'approuver les modifications du *Règlement de zonage* (n°2008-250) indiquées dans le document 1 et exposées en détail dans le document 2.**

2. **Que le Comité de la planification donnent leur approbation pour 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 12 novembre, 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

6. Points à huis clos
7. Information distribuée auparavant
- 7.1 Le tableau de bord des approbations de logement – T1 et T2 de 2025
Dossier : ACS2025-PDB-PS-0029
- 7.2 Mises à jour provinciales proposées aux lignes directrices sur la méthodologie de projection pour appuyer la mise en œuvre de la Déclaration de planification provinciale de 2024
Dossier : ACS2025-PDB-PS-0069
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 Enseigne avec panneau afficheur du Club Lions de Stittsville
Motion n° CPL 2025-56-03
Proposée par G. Gower

Que la motion suivante soit ajoutée pour examen à l'ordre du jour de la réunion du 5 novembre 2025 du Comité de la planification et du logement, conformément au paragraphe 89(3) du Règlement de procédure.

ATTENDU QUE le Club Lions de Stittsville souhaite installer une nouvelle enseigne fixée au sol dotée d'un afficheur à message électronique au 1339, rue Stittsville Main; et

ATTENDU QUE, depuis plus de 70 ans, le Club Lions de Stittsville est un pilier de cette communauté, où il propose un éventail d'initiatives profitant au milieu (campagnes de financement au bénéfice d'organismes locaux, offre d'aide financière à des familles dans le besoin, soutien de programmes et d'initiatives destinés aux jeunes, etc.); et

ATTENDU QUE l'enseigne fixée au sol actuelle, installée en 1990, est équipée d'un afficheur de messages manuel; et

ATTENDU QUE le Club Lions souhaite moderniser l'enseigne et installer un afficheur à message électronique; et

ATTENDU QUE l'enseigne proposée n'est pas conforme au *Règlement régissant les enseignes permanentes sur des propriétés privées*; et

ATTENDU QU'il est recommandé que cette demande soit traitée indépendamment du processus général de demande de dérogation mineure énoncé dans les dispositions relatives à la délégation de pouvoirs du Règlement n° 2016-326; et

ATTENDU QUE les frais associés à une dérogation mineure au Règlement nuiraient à cet organisme sans but lucratif; et

ATTENDU QUE le Club Lions de Stittsville devra obtenir un permis et assumer les frais associés;

ATTENDU QUE l'approbation d'une motion de dérogation au Règlement permet la levée des frais de traitement des pouvoirs délégués, qui s'élèvent à 2 330,00 \$;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE le Comité de la planification et du logement recommande au Conseil d'approuver une exemption aux dispositions du tableau 1A du *Règlement*

régissant les enseignes permanentes sur des propriétés privées
(n° 2016-326), dans sa version modifiée, pour autoriser :

- 1. l'installation d'un panneau afficheur numérique dans une zone TM;**
- 2. l'installation, dans une zone TM, d'une enseigne fixée au sol d'une hauteur maximale de 5,18 mètres;**
- 3. l'installation d'une enseigne fixée au sol en cour latérale avec un retrait minimal de 0,75 mètre;**

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QUE les frais de dérogation mineure au Règlement de 2 330,00 \$ soient levés.

Adopté

11. Levée de la séance

Prochaine réunion

le mercredi 19 novembre 2025

La séance est levée à 11 h 05.

K. Crozier, Coordinatrice du comité

Conseiller Jeff Leiper, Président