



Comité de la planification et du logement

Procès-verbal

N° de la réunion : 55
Date : le mercredi 15 octobre 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, Wilson Lo, conseiller, Tim Tierney, conseiller, Ariel Troster, conseillère

Absent(s): Catherine Kitts, conseillère

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 22 octobre 2025 dans le rapport 55 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 14 octobre 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 15 octobre 2025, à 8 h 30.

2. Déclarations d'intérêt

Aucune déclaration d'intérêt n'a été présentée.

3. Adoption des procès-verbaux

3.1 Procès-verbal 54 du CPL - le 1 octobre 2025

Adopté

4. Bureau du greffe municipal

4.1 Rapport de situation – demandes de renseignement et motions du Comité de la planification et du logement pour la période se terminant le 3 octobre 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 du présent rapport à titre d'information.

Reçu

5. Points à huis clos

Il n'y a aucun point à huis clos.

6. Motions ayant fait l'objet d'un avis précédent

6.1 Motion - Conseillère Kavanagh - Terrains de la collectivité de Tewin

Au début de la réunion, le président Leiper prononce un mot d'ouverture, puis le Comité reçoit les personnes suivantes :

1. Liam O'Brien
2. Neil Saravanamuttoo
3. Grande cheffe Savanna McGregor, Conseil tribal de la nation algonquine Anishinabeg

4. Cheffe Vicky Chief, Première Nation de Timiskaming
5. Professeur Veldon Coburn, Université McGill et Première Nation algonquine de Pikwàkanagàn
6. Grande cheffe Lisa Robinson, Secrétariat de la Nation algonquine
7. Sam Hersh
8. Monica Brewer
9. Cyndi Rottenberg-Walker, consultante à Urban Strategies Inc. et partenaire principale du PCC de Tewin
10. Jim Meness, directeur général, Algonquins of Ontario, et membre de la Première Nation algonquine de Pikwàkanagàn
11. Bob Craftchick, représentant algonquin aux négociations pour Whitney et la région
12. Wendy Jocko, citoyenne algonquine et ancienne cheffe de la Première Nation algonquine de Pikwàkanagàn
13. Pamela O'Donnell
14. Greg MacDougall (présentation)
15. Phil Pothen
16. Sharon Katz
17. Frankie Cote, pour Claudette Commanda
18. Xavier Auger

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

- Courriel du 14 octobre 2025 de Richard Moon
- Courriel du 14 octobre 2025 de Rachelle Lacours, Association communautaire du Grand Avalon
- Lettre du 14 octobre 2025 de Jim Menes
- Lettre du 14 octobre 2025 de Patrick Harrington

Les membres du personnel suivants sont présents pour répondre aux questions du Comité et du Conseil :

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

- Royce Fu, gestionnaire, Planification des politiques
- Derrick Moodie, directeur, Services de planification

Direction générale des services d'infrastructure et d'eau

- Susan Johns, directrice, Services de gestion des actifs

Services juridiques

- Stuart Huxley, avocat général
- Tim Marc, conseiller juridique principal, Droit immobilier, de l'urbanisme et de l'aménagement

Direction générale des finances et des services organisationnels

- Isabelle Jasmine, trésorière municipale adjointe, Finances municipales

Le Comité accepte les instructions au personnel du conseiller G. Gower, puis examine les motions suivantes, dans leur forme ci-dessous :

Instruction au personnel (G. Gower)

Que l'on demande au personnel de continuer de consulter ses partenaires autochtones et les membres du public sur le projet Tewin, notamment les groupes autochtones représentés aujourd'hui ici.

Avant d'étudier la motion de la conseillère Theresa Kavanagh, le Comité prend acte de la motion suivante présentée par la conseillère Laine Johnson:

Motion n° CPL 2025-55-01

Proposée par L. Johnson

Il est résolu que le Comité de la planification et du logement recommande ce qui suit au Conseil :

1. **Que l'examen des recommandations 1 à 5 de la motion de la conseillère Kavanagh soit reporté dans l'attente du rapport cité ci-dessous.**
2. **Que la Ville consulte les 11 Nations algonquines Anishinabeg et leurs deux conseils tribaux puis rende compte des résultats**

au Conseil et au Comité d'ici le deuxième trimestre de 2026, au plus tard.

Voix affirmative(s) (5): J. Leiper, R. Brockington, L. Johnson, T. Kavanagh, et A. Troster

Voix négative(s) (7): G. Gower, C. Curry, L. Dudas, C. Kelly, W. Lo, T. Tierney, et D. Brown

Rejeté (5 à 7)

Motion

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

- 1. 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;**
- 2. Que cette modification du Plan officiel prévoie aussi la suppression des autres dispositions du Plan officiel qui font entrer la collectivité de Tewin dans les terres de catégorie 2;**
- 3. Que le processus de modification du Plan officiel entrepris à la suite de cette motion prévoie l'ensemble des consultations publiques et processus requis pour pouvoir faire adopter la modification par le Conseil municipal;**
- 4. 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;**

5. **Que la réunion publique concernant la modification du Plan officiel ait lieu au plus tard au premier trimestre de 2026;**

6. **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.**

Voix affirmative(s) (5): J. Leiper, R. Brockington, L. Johnson, T. Kavanagh, et A. Troster

Voix négative(s) (7): G. Gower, C. Curry, L. Dudas, C. Kelly, W. Lo, T. Tierney, et D. Brown

Rejeté (5 à 7)

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

Il n'y a aucun avis de motion.

8. Demandes de renseignements

8.1 Conseillère L. Johnson

Soumis par la conseillère L. Johnson

La Ville d'Ottawa permet aux propriétaires d'allouer un espace aux utilisations ou services commerciaux au rez-de-chaussée de la plupart des immeubles résidentiels de grande hauteur. Elle l'exige également dans certaines zones dans le cadre des politiques entourant les plans secondaires ou d'autres politiques spécifiques pour une zone en particulier.

Cela s'inscrit dans le Plan officiel pour des collectivités saines et inclusives où tout est à 15 minutes de marche et où une gamme de commerces et de services sont accessibles. Les aménagements autorisés sont indiqués dans la version finale du *Règlement de zonage*.

Les promoteurs conçoivent et construisent souvent les immeubles avant d'avoir des locataires, bien qu'ils puissent avoir une utilisation en tête, comme un service de garde ou autre espace commercial. Leur connaissance des besoins de la population et des locataires potentiels peut être étendue ou limitée. Dans bien des cas, les projets immobiliers

remplacent d'anciens centres commerciaux linéaires qui accueilleraient des services et des détaillants pour les gens du secteur.

1. Comment la Ville d'Ottawa réglemente-t-elle les espaces commerciaux au rez-de-chaussée, outre le *Règlement de zonage*? La *Loi sur l'aménagement du territoire* ou un autre instrument prévoit-il d'autres outils qui peuvent venir encourager certaines activités commerciales et en limiter d'autres – par exemple, en exigeant des magasins plus petits ou plus grands, ou en éliminant les obstacles structurels lorsque les espaces ouverts sont pris en compte?
 2. Que peut-on faire pour encourager un mélange équilibré de services commerciaux et locaux qui répondent aux besoins de la communauté?
 3. Quel examen la Ville d'Ottawa effectue-t-elle dans le cadre du processus de demande, et quelles lignes directrices suit-elle pour s'assurer que les espaces convoités seront adaptés à une variété d'usages commerciaux (épiceries, petites entreprises, etc.)? Y a-t-il une possibilité pour les Services de développement économique de contribuer? Qu'en est-il d'autres organismes comme la Chambre de commerce d'Ottawa et les zones d'amélioration commerciale?
 4. Fait-on le suivi de l'occupation de ces espaces?
- 8.1.1 Conseillère T. Kavanagh

Soumis par la conseillère T. Kavanagh

Certains aménagements intercalaires et autres constructions résidentielles, dans le quartier Bay et ailleurs dans la ville, se sont étirés sur plus de cinq ans. Les retards de construction et les difficultés de financement ont créé des chantiers à l'abandon sur des rues résidentielles. Pendant ce temps, l'accès plus que nécessaire à des logements est retardé, alors que les voisins et les associations communautaires réclament l'application des règlements municipaux et des inspections des Services du Code du bâtiment. Ces chantiers abandonnés vont à l'encontre de la priorité du Conseil de créer une ville comptant des logements abordables et où il fait bon vivre.

À l'heure où les projets de construction se multiplient et s'intensifient dans différents quartiers, quelles mesures la Ville

pourrait-elle prendre pour encourager l'achèvement des aménagements intercalaires et autres constructions résidentielles laissées en plan?

Existe-t-il dans d'autres municipalités des politiques qui ont permis de prévenir les longs retards dans les projets d'aménagements intercalaires et autres petits projets résidentiels?

9. Autres questions

Il n'y a aucune autre question.

10. Levée de la séance

Prochaine réunion

mercredi 5 novembre 2025.

La séance est levée à 14 h 38.

K. Crozier, Coordonnatrice du comité

Conseiller Jeff Leiper, Président