



Comité de la planification et du logement

Procès-verbal

N° de la réunion : 58
Date : le mercredi 3 décembre 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, Tim Tierney, conseiller, Ariel Troster, 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 10 décembre 2025 dans le rapport 58 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 2 décembre 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 3 décembre 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 à 4.3 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 3 décembre 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 57 du CPL - le 19 novembre 2025

Adopté

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 – Partie des biens situés aux 1900 et 2000, promenade City Park

Dossier : ACS2025-PDB-PS-0007 – Beacon Hill-Cyrville (11)

Greg Winters, de Novatech, qui représente le requérant et propriétaire, est présent pour exprimer son appui et répondre aux questions. Il indique qu'il

n'a pas besoin de s'adresser au Comité si les recommandations sont adoptées.

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

- Courriel du 1^{er} décembre 2025 de Dana Cross et Gary Choy

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 volume 2A, Plans secondaires des secteurs urbains, Plan secondaire des Lignes 1 et 3 des stations du secteur urbain intérieur est, du Plan officiel, visant une partie des biens-fonds situés aux 1900 et 2000, promenade City Park, afin de réduire de 20 à 16 étages la hauteur maximale à l'avant des biens-fonds en question, et d'augmenter de 20 à 30 étages la hauteur maximale à l'arrière desdits biens-fonds, comme l'expose en détail le document 2.**
 - b. une modification du Règlement de zonage 2008-250 visant une partie des 1900 et 2000, promenade City Park, des biens-fonds illustrés dans le document 1, afin de faire passer leur désignation de Zone d'aménagement axé sur les transports en commun à Zone de parcs et d'espaces verts et Zone d'aménagement axé sur les transports en commun, assortie d'une exception et d'une annexe propres à l'emplacement ainsi que d'une disposition d'aménagement différé, comme l'exposent en détail les documents 3, 4 et 5, et ainsi permettre un aménagement de grande hauteur.**
- 2. Que le Comité de la planification et du logement approuve l'ajout, en tant que « brève explication », de la section du présent rapport consacrée aux détails de la consultation au 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 10 décembre 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 – 258, rue Durocher

Dossier : ACS2025-PDB-PSX-0073 - Rideau-Vanier (12)

Eric Forhan, urbaniste II, Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment (DGSPAB), présente le rapport et répond aux questions du Comité. Derrick Moodie, directeur, Services de planification, DGSPAB, est aussi présent pour répondre aux questions. Une copie du diaporama est conservée au greffe municipal.

Le Comité reçoit l'intervenante suivante :

- Mona Kiame invite le Comité à revoir le changement de zonage proposé afin de renforcer le lien entre les organismes et le milieu artistique. Il est particulièrement pertinent d'envisager des modifications de zonage afin de permettre les activités culturelles, des projets d'aménagement qui intègrent les orientations de la planification du territoire ainsi que des programmes culturels et pertinents dans les propriétés des conseils scolaires.

Mark Ouseley et Lisa Dalla Rosa, de Fotenn, qui représentent le requérant et propriétaire, sont présents pour exprimer leur appui et répondre aux questions. Ils indiquent qu'ils n'ont pas besoin de s'adresser au Comité si les recommandations sont adoptées.

Au terme de la période de questions au personnel, le Comité adopte les recommandations du rapport dans leur version modifiée par la motion n° PHC 2025-58-02.

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 n°2008-250 pour la propriété située au 258, rue Durocher, comme le montre le document 1, en vue de**

permettre l'aménagement d'un hôpital vétérinaire, d'un établissement de soins des animaux, d'un magasin de détail, d'un magasin d'alimentation de détail et d'un centre de formation dans un bâtiment existant, comme l'explique 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 10 décembre 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 en version modifiée

Modification :

Motion n° CPL 2025-58-02

Proposée par A. Troster

ATTENDU QUE la Société protectrice des animaux d'Ottawa, un organisme sans but lucratif, propose la création d'un centre de protection des animaux, comprenant un hôpital vétérinaire, un établissement de soins des animaux, un établissement de vente au détail, un magasin d'alimentation au détail et un centre de formation, dans un bâtiment existant situé au 258, rue Durocher; et

ATTENDU QUE la proposition de la Société protectrice des animaux d'Ottawa entraîne un changement d'utilisation (utilisation institutionnelle à utilisation commerciale) d'un bâtiment existant qui n'est pas admissible à une exemption du règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc en vertu de l'article 11 du Règlement n° 2022-280, dans sa version modifiée, soit le *Règlement sur l'affectation de terrains à la création de parcs*; et

ATTENDU QUE la Société protectrice des animaux d'Ottawa souhaite obtenir de la part du Conseil une exemption des exigences de règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc prévues dans le Règlement n° 2022-280, dans sa version modifiée, soit le *Règlement sur l'affectation de terrains à la création de parcs*; et

ATTENDU QUE le personnel des Services de planification et de la Planification des installations et des parcs de la Ville d'Ottawa a été consulté au sujet de la demande d'exemption et y est favorable, car la Société protectrice des animaux d'Ottawa est un organisme sans but lucratif et que sa proposition comprend l'offre de services gratuits, financés par la collectivité et ouverts au public, lesquels correspondent à l'intention générale de l'article 11 du Règlement n° 2022-280, dans sa version modifiée, soit le *Règlement sur l'affectation de terrains à la création de parcs*; et

ATTENDU QUE par cette exemption, la Ville renonce à des revenus correspondant à 2 % de la valeur du terrain, laquelle n'est pas encore déterminée;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE le Comité de la planification et du logement recommande au Conseil d'approuver l'exemption aux exigences de règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc prévues dans le Règlement n° 2022-280, dans sa version modifiée, soit le *Règlement sur l'affectation de terrains à la création de parcs*, et d'autoriser la mise en place d'un centre de protection des animaux dirigé par la Société protectrice des animaux d'Ottawa dans le bâtiment existant situé au 258, rue Durocher;

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QUE les exigences relatives aux terrains réservés à la création de parcs ou au règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc sont entièrement suspendues pour permettre l'ouverture d'un centre de protection des animaux dirigé par la Société protectrice des animaux d'Ottawa dans le bâtiment existant situé au 258, rue Durocher.

4.3 Modification du plan officiel et Modification du Règlement de zonage – 829, avenue Carling

Dossier : ACS2025-PDB-PS-0065 - Somerset (14)

Evan Saunders et Lisa Dalla Rosa, de Fotenn, qui représentent le requérant et propriétaire, sont présents pour exprimer leur appui et répondre aux questions. Ils indiquent qu'ils n'ont pas besoin de s'adresser au Comité si les recommandations sont adoptées.

Le Comité adopte les recommandations du rapport dans leur version modifiée par la motion n° PHC 2025-58-01.

Recommandation(s) du rapport

1. **Que le Comité de la planification et du logement recommande ce qui suit au Conseil :**
 - a. **Approuver une modification du volume 2A, Plan secondaire du centre-ville ouest, du Plan officiel, visant le 829, avenue Carling et concernant une politique propre à l'emplacement, afin de permettre une réduction de la distance de séparation en prévision de la construction d'une tour polyvalente de 50 étages, comme l'expose en détail le document 2.**
 - b. **Approuver une modification du *Règlement de zonage* 2008-250 visant le 829, avenue Carling, afin de permettre une augmentation de hauteur et du nombre minimal de places de stationnement pour vélos en prévision de la construction d'une tour polyvalente de 50 étages, comme l'expose en détail le document 3.**
2. **Que le Comité de la planification et du logement approuve l'ajout, en tant que « brève explication », de la section du présent rapport consacrée aux détails de la consultation au 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 10 décembre 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 en version modifiée

Motion n° CPL 2025-58-01

ATTENDU QUE le rapport du point 4.3 *Modification du Plan officiel et Modification du Règlement de zonage – 829, avenue Carling* recommande une modification du Plan officiel concernant la séparation des tours pour les immeubles de grande hauteur; et

ATTENDU QUE la tour de 50 étages envisagée est conçue avec des retraits au-dessus du 40^e étage, ce qui résulte en une séparation de 25 mètres entre les tours de plus de 41 étages; et

ATTENDU QU’il existe un édifice de 30 étages sur la rue Sydney, au nord de la future tour, de sorte qu’il y aurait une séparation de 21 mètres entre l’édifice existant et l’édifice envisagé; et

ATTENDU QUE, pour les immeubles de grande hauteur de 40 étages ou moins, les tours doivent être séparées d’au moins 20 mètres; et

ATTENDU QUE la politique recommandée pour cet emplacement, telle que libellée, exigerait une séparation de 25 mètres afin qu’il y ait un espace suffisant entre l’édifice et la propriété située à l’ouest;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE dans la partie B (« The Amendment » [La modification]) du document 2, soit ajouté au point 2.1 le passage suivant [traduction] : « , *sauf au nord, où la distance minimale de séparation doit être de 21,0 mètres.* », afin que la disposition complète se lise comme suit :

- 5) Nonobstant le paragraphe 4.2.2(2), la tour d’un immeuble de grande hauteur de plus de 41 étages situé au 829, avenue Carling devra être séparée d’au moins 21,0 mètres de la tour de tout autre immeuble de grande hauteur, sur la hauteur des 40 premiers étages, et d’au moins 25,0 mètres au-dessus de ces 40 étages, sauf au nord, où la distance minimale de séparation doit être de 21,0 mètres.

Adopté

5. Direction générale des finances et des services organisationnels

5.1 Rapport du Trésorier sur les 2024 revenus liés à la croissance

Dossier : ACS2025-FCS-FIN-0012 – À l’échelle de la ville

Recommandation(s) du rapport

Que le Comité de la planification et du logement recommande au Conseil municipal de prendre connaissance du présent rapport.

Reçu

6. Bureau du greffe municipal

6.1 Rapport de situation – demandes de renseignement et motions du Comité de la planification et du logement pour la période se terminant le 21 novembre 2025

Dossier : ACS2025-OCC-CCS-0131 – 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

7. Points à huis clos

Il n'y a aucun point à huis clos.

8. Information distribuée auparavant

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

Dossier : ACS2025-FCS-FSP-0012

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

Il n'y a aucun avis de motion.

10. Demandes de renseignements

Il n'y a aucune demande de renseignements.

11. Autres questions

Il n'y a aucune autre question.

12. Levée de la séance

Prochaine réunion

- le mercredi 21 janvier 2026

- le mercredi 17 decembre 2025 (Réunion conjointe avec le Comité de l'agriculture et des affaires rurales)

La séance est levée à 9 h 54.

K. Crozier, Coordonnatrice du comité

Conseiller Jeff Leiper, Président