



Comité de la planification et du logement

Procès-verbal

N° de la réunion : 60
Date : le mercredi 18 février 2026
Heure : 09 h 30
Endroit : Salle Andrew-S.-Haydon, 110, avenue Laurier Ouest, et participation par voie électronique

Présents : **Président :** Jeff Leiper, conseiller , **Vice-président :** Glen Gower, conseiller, Cathy Curry, conseillère, Laura Dudas, conseillère, Laine Johnson, conseillère, Clarke Kelly, conseiller, Catherine Kitts, conseillère, Wilson Lo, conseiller, Tim Tierney, conseiller, Ariel Troster, conseillère

Absent(s): Riley Brockington, conseiller, Theresa Kavanagh, 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 25 février 2026 dans le rapport 60 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 17 février 2026, à 16 h, et la date limite pour s'inscrire par courriel, en vue de prendre la parole devant le comité, est le mercredi 18 février 2026, 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) 5.1 - 5.4 et 5.6 et 5.7 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 25 février 2026, 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 59 du CPL - le 4 février 2026

Adopté

4. Reports et renvois

4.1 PHC 2024-04 - Émission d'avis N5, N12 et N13, et d'augmentations de loyer supérieures au taux légal auprès de la Commission de la location immobilière à Ottawa

Cette réponse était inscrite à l'ordre du jour de la réunion du 4 février 2026. Elle a été ajoutée à cet ordre du jour en tant que point à aborder.

Le Comité reçoit les personnes suivantes :

1. Dave Longchamps
2. Debbie Staples
3. Rosalinda Klempen

Kale Brown, directeur, Logement, Direction générale des services sociaux et communautaires, est présent pour répondre aux questions.

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

- Courriel du 11 février 2026 de Tony Miller

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

- 5.1 Modification du plan officiel – Zone d'expansion urbaine de Leirim East

Dossier : ACS2026-PDB-PSX-0009 - Riverside-Sud-Findlay Creek (22)

Recommandation(s) du rapport

1. **Que le Comité de l'urbanisme et du logement recommande au Conseil de refuser la modification du plan officiel visant à modifier l'annexe B7 afin d'ajouter les terrains en question à la limite urbaine et de les désigner comme « quartier » avec une « superposition de quartier futur », et de demander au personnel de défendre la position de la Ville devant le Tribunal foncier de l'Ontario.**
2. **Que le Comité de l'urbanisme et du logement recommande au Conseil de refuser la modification du plan officiel visant à créer une nouvelle politique spécifique à la zone afin de permettre l'évaluation des terrains situés à moins de 500,0 mètres d'une carrière en activité en vue d'un examen futur de l'expansion urbaine, et de demander au personnel de défendre la position de la Ville devant le Tribunal foncier de l'Ontario.**
3. **Que le Comité de l'urbanisme et du logement approuve l'inclusion de la section « Détails de la consultation » du présent rapport dans la « brève explication » du résumé des observations écrites et orales du public, qui sera préparé par le bureau du greffier municipal et soumis au conseil dans le rapport intitulé « Résumé des observations publiques écrites et orales pour les points soumis aux « exigences d'explication**

» de la Loi sur l'aménagement du territoire lors de la réunion du conseil municipal du 25 février, 2026 », sous réserve des observations reçues entre la publication du présent rapport et la date de la décision du conseil.

Adopté

5.2 Modification du Règlement de zonage - 2510 et 2502, boulevard Saint-Laurent, 1900 et 1920, chemin Walkley, 2990 et 3000, chemin Conroy, et 2425, promenade Don Reid

Dossier : ACS2026-PDB-PS-0033 - Gloucester-Southgate (10)

Robert Tran et Greg Winters, de Novatech, qui représentent le requérant et propriétaire, sont présents pour exprimer leur appui et répondre aux questions. Ils indiquent 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 l'urbanisme et du logement recommande au Conseil d'approuver une modification au règlement de zonage 2008-250 pour les 2502 et 2510, boulevard Saint-Laurent, les 1900 et 1920, chemin Walkley, 2990 et 3000, chemin Conroy, et 2425, promenade Don Reid, comme indiqué dans le document 1, afin de faciliter la construction d'un ensemble de 160 maisons en rangée, d'un parc et d'un terrain destiné à un développement futur, comme détaillé dans le document 2.**
- 2. Que le Comité de l'urbanisme et du logement approuve l'inclusion de la section « Détails de la consultation » du présent rapport dans la « brève explication » du résumé des observations écrites et orales du public, qui sera préparé par le bureau du greffier municipal et soumis au conseil dans le rapport intitulé « Résumé des observations publiques écrites et orales pour les points soumis aux « exigences d'explication » de la loi sur l'urbanisme lors de la réunion du conseil municipal du 25 février, 2026 », sous réserve des observations reçues entre la publication du présent rapport et la date de la décision du conseil.**

5.3 Plan Officiel et Modification du Règlement de Zonage – 550, chemin Wanaki

Dossier : ACS2026-PDB-PSX-0026 - Rideau-Rockcliffe (13)

Pamela Whyte, de Parsons, 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.

Luc Poulin, directeur, Services des installations, et Iqbal Mohammed Kettani, directeur adjoint, Conseil des écoles catholiques du Centre-Est (CECCE), s'étaient inscrits pour donner leur appui.

Le Comité adopte les recommandations du rapport dans leur version modifiée par la motion n° PHC 2025-60-01.

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 du Plan officiel, Plan secondaire du Village des Riverains, Section 2 : Désignation des terrains et grande orientation de l'esthétique urbaine, portant plus précisément sur une partie du 550, chemin Wanaki, un bien-fonds illustré dans le document 3, par l'ajout d'une modification propre à l'emplacement permettant la présence d'une école, comme l'expose en détail le document 2.**
 - b. **Approuver une modification du Règlement de zonage 2008-250 visant une partie du 550, chemin Wanaki, un bien-fonds illustré dans le document 3, afin de faire passer la désignation du terrain de Zone industrielle de parc commercial, sous-zone 14 (IP14 H(50)) à Zone industrielle de parc commercial, sous-zone 14, exception urbaine XXXX (IP14 [XXXX] H(50)) et ainsi permettre présence d'une école, comme l'expose en détail le document 4.**
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, à la réunion du Conseil municipal prévue le 25 février, 2026 », 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 2025-60-01

Proposée par C. Kitts

(pour le conseiller R. King)

ATTENDU QUE le Village des Riverains est l’un des quartiers affichant la croissance la plus rapide à Ottawa, puisqu’à terme, on s’attend à ce que plus de 10 000 personnes y vivent, preuve de l’importance d’avoir des infrastructures communautaires bien planifiées en temps voulu, y compris des écoles; et

ATTENDU QUE la population appuie largement la construction d’une école élémentaire au Village, ce qui constituerait un investissement capital dans l’intérêt des enfants, des familles et de la vitalité à long terme du quartier; et

ATTENDU QUE la croissance rapide du quartier exige une planification minutieuse et coordonnée, particulièrement pour une école à un endroit où la circulation automobile, le transport en commun, les piétons et les cyclistes convergeront chaque jour; et

ATTENDU QUE le Conseil des écoles catholiques du Centre-Est a présenté un projet de nouvelle école élémentaire catholique française au Village des Riverains, plus précisément au 550, chemin Wanaki, dans le cadre de sa planification à long terme destinée à réduire les pressions liées aux inscriptions et aux besoins en service dans l’est d’Ottawa; et

ATTENDU QUE le chemin Wanaki sert de corridor principal et est l’un des deux seuls accès routiers au Village, et que l’ajout d’une école à

cet endroit augmentera le débit de circulation, surtout en périodes de pointe avant et après les classes; et

ATTENDU QU'il faut répondre aux importantes inquiétudes soulevées par le bureau du conseiller et l'Association communautaire du Village des Riverains concernant la capacité de circulation, les accès, les files de voitures et la sécurité des piétons; et

ATTENDU QU'il faudra modifier les zones d'embarquement, les zones de débarquement et les voies d'arrêt des autobus proposées afin d'éviter les conflits avec les usagers du transport actif, les usagers du transport en commun et les automobilistes, et afin que les trottoirs, les pistes cyclables et les voies de circulation restent dégagés; et

ATTENDU QUE le plan d'implantation actuel n'est pas encore terminé et que dans sa forme actuelle, il ne répond pas de manière satisfaisante au besoin d'aménager des zones pour les parents et des voies d'arrêt pour les autobus scolaires; et

ATTENDU QUE la Ville, le conseil scolaire, la Société immobilière du Canada et le bureau du conseiller veulent participer au processus d'approbation des modifications proposées au réseau routier et d'approbation du plan d'implantation afin de veiller à ce qu'il y ait des zones d'embarquement et de débarquement aménagées à l'écart du réseau routier public; et

ATTENDU QU'en raison de la fonction centrale du chemin Wanaki pour le quartier, ces questions doivent être examinées avec soin, puis réglées grâce aux modifications proposées et au processus d'approbation du plan d'implantation;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE le Conseil confirme l'importance d'une collaboration continue entre la Ville, le Conseil des écoles catholiques du Centre-Est, la population, les services de transport en commun, la Société immobilière du Canada et le bureau du conseiller, par le biais du processus d'approbation des modifications proposées au réseau routier et d'approbation du plan d'implantation;

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QUE cette collaboration vise à gérer adéquatement la circulation routière, les accès et les craintes pour la sécurité liées à la construction de l'école proposée, de même que les

voies d'arrêt pour autobus et les zones d'embarquement et de débarquement, surtout dans un souci de limiter la circulation sur le chemin Wanaki.

Adopté

5.4 Modification du Plan officiel et du Règlement de Zonage pour 100 et 116, rue York et une partie du 137, rue George

Dossier : ACS2026-PDB-PSX-0014 - Rideau-Vanier (12)

Genessa Bates et Jaime Posen, de Fotenn, qui représentent le requérant et propriétaire, sont présents pour exprimer leur appui et répondre aux questions. Ils indiquent 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 du Plan officiel, volume 2C, pour les 110 et 116, rue York, et une partie du 137, rue George, comme indiqué dans le document 1, pour augmenter la hauteur des bâtiments, comme indiqué dans le document 2.**
 - b. **Approuver une modification du Règlement de zonage 2008-250 pour les 110 et 116, rue York, et une partie du 137, rue George, comme in-diqué dans le document 1, afin de permettre l'ajout d'un hôtel de 17 étages, comme indiqué dans les documents 3 et 4.**
2. **Que le Comité de la planification et du logement approuve 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 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 ré-union du Conseil municipal**

prévue le 25 février 2026 », à la condition que les observations aient été reçues entre le moment de la publication du pré-sent rapport et le moment de la décision du Conseil.

Adopté

5.5 Permis patrimonial en vue de modifications aux 110-116, rue York

Dossier : ACS2026-PDB-RHU-0009 - Rideau-Vanier (12)

Ce rapport sera soumis au Comité du patrimoine bâti et des affaires rurales le 10 février 2026.

Le Comité assiste à une présentation résumant le rapport de M^{me} Lesley Collins, gestionnaires de programme, Direction de la planification du patrimoine, Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment. Une copie du diaporama est conservée au greffe municipal.

Les intervenantes et intervenants suivants s'étaient inscrits pour prendre la parole au cas où le Comité aurait des questions pour les promoteurs, mais ne s'adressent finalement pas au Comité :

1. Sonia Joanis, NEUF Architects
2. Jamie Posen, Fotenn
3. Genessa Bates, Fotenn
4. Lucien Haddad, NEUF Architects
5. Jim Burghout, Claridge Homes

Le Comité a reçu de la correspondance de M^{me} Linda Hoad, Comité de défense de Patrimoine Ottawa. Une copie est conservée au greffe municipal.

Au terme de la période de questions au personnel et des délibérations, les recommandations du rapport sont présentées au Comité, puis adoptées telles quelles, avec la dissidence du membre B. Bourns.

Recommandation(s) du rapport

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

1. **Approuver la demande de modification du bien-fonds situé aux 110-116, rue York afin de permettre l'agrandissement de l'hôtel occupant les lieux, selon les plans préparés par Neuf Architects, datés du 11 novembre 2025 et reçus le 17 novembre 2025, sous réserve du respect des conditions suivantes par le requérant :**
 - a. **changer la couleur de la brique pour que la tour soit plus compatible avec le DCP, à la satisfaction du personnel responsable du patrimoine, avant de délivrer un permis de construire;**
 - b. **soumettre à l'approbation du personnel chargé du patrimoine des échantillons du revêtement extérieur, notamment la grille de ventilation décorative proposée à l'entrée nord-ouest, avant la délivrance d'un permis de construire;**
 - c. **fournir un exemplaire des plans associés au permis de construire au personnel chargé du patrimoine au moment de présenter la demande de permis de construire; la demande doit indiquer clairement tout changement par rapport au permis patrimonial approuvé et comprendre une liste et une explication des modifications proposées;**
 - d. **continuer de collaborer avec le personnel chargé du patrimoine et du design urbain, en consultation avec l'Association communautaire de la Basse-ville, en vue de finaliser les détails de l'installation artistique proposée sur la façade est du bâtiment, à la satisfaction du gestionnaire de programme de la Direction de la planification du patrimoine;**
 - e. **veiller à ce que le projet soit conçu de manière à minimiser autant que possible la pollution lumineuse; les détails définitifs de l'éclairage et de la signalisation associée doivent être soumis à l'approbation du personnel chargé du patrimoine avant la délivrance d'un permis de construire.**
2. **Déléguer au gestionnaire de programme, Planification du patrimoine, Direction générale des services de la planification,**

de l'aménagement et du bâtiment, le pouvoir d'apporter des modifications mineures.

- 3. Approuver la délivrance d'un permis patrimonial d'une durée de deux ans à compter de la date de délivrance, sauf indication contraire du Conseil.**

Adopté

5.6 Modification du Règlement de Zonage – 1146, rue Snow

Dossier : ACS2026-PDB-PSX-0012 - Beacon Hill-Cyrville (11)

Evan Saunders et Jon Blakely, de Fotenn, qui représentent le requérant et propriétaire, sont présents pour exprimer leur appui et répondre aux questions. Ils indiquent ne pas avoir besoin de s'adresser au Comité si le point est adopté.

Derrick Moodie, directeur, Services de planification, est présent pour répondre aux questions des membres.

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

- Courriel du 12 février 2026 de Kelsey Brennan
- Courriel du 15 février 2026 de Maria Silva
- Courriel du 17 février 2026 de Margarida Pires
- Courriel du 17 février 2026 de Julie Di Nuzzo

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 1146, rue Snow, un bien-fonds illustré dans le document 1, afin de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de faible hauteur assujetti à des dispositions de zonage propres à l'emplacement, comme l'expose en détail le document 2.**
- 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*, à la réunion du Conseil municipal prévue le 25 février, 2026 », 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

5.7 Modification du Règlement de Zonage – 1670, chemin Tenth Line

Dossier : ACS2026-PDB-PSX-0020 - Orléans-Est-Cumberland (1)

Lucy Ramirez, urbaniste II, Direction générale des services de la planification, de l’aménagement et du bâtiment, résume le rapport et répond aux questions du Comité. Une copie du diaporama est conservée au greffe municipal.

Le Comité reçoit les personnes suivantes :

1. Deborah Baldwin exprime des préoccupations quant au parc de stationnement proposé, indiquant qu’il ne cadre pas avec le secteur et que le feuillage prévu ne le camouflera pas adéquatement. Elle demande qu’une clôture d’intimité soit plutôt installée. Elle fait également part de ses inquiétudes concernant l’augmentation de la circulation, le trop-plein potentiel de voitures stationnées sur les rues avoisinantes et la sécurité des piétons.
2. Linda Denis* souligne que le secteur ne compte qu’un seul point d’entrée, que les rues sont étroites et que le nombre de places de stationnement est limité. Elle appuie le projet, mais indique que la croissance ne doit pas se faire au détriment de la sécurité.
3. Stefany Kawka fait écho aux commentaires des intervenantes précédentes. Elle se dit favorable à l’installation d’une clôture de sécurité et d’intimité, et s’inquiète de l’augmentation de la circulation, du manque de places de stationnement et de la sécurité globale. Elle indique appuyer le projet, qui est à son avis positif pour le quartier, mais souligne qu’il doit être réalisé d’une manière qui s’harmonise avec le secteur.

4. Catherine Forsyth fait part de ses inquiétudes quant aux risques pour la sécurité des enfants découlant de l'accroissement de la circulation et du nombre de places de stationnement sur rue.

[* L'astérisque signifie que la personne ou le groupe a fourni ses commentaires par écrit ou par courriel. Toutes les observations et présentations sont conservées au greffe municipal.]

Jamie Rathwell, d'Arcadis, qui représente le requérant et propriétaire, est présent pour répondre aux questions.

Matthew Luloff, conseiller du quartier concerné, est présent et participe à la période de discussion et de questions aux intervenantes et 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* (n° 2008-250) visant le 1670, chemin Tenth Line, bien-fonds représenté dans le document 1, afin de permettre l'aménagement d'un immeuble résidentiel de faible hauteur, selon les modalités précisées 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 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 prévue le 25 février, 2026 », 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

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)

Il n'y a aucun avis de motion.

8. Demandes de renseignements

Il n'y a aucune demande de renseignements.

9. Autres questions

- 9.1 Corrections mineures au nouveau Règlement de zonage

Motion n° CPL 2025-60-02

Proposée par G. Gower

ATTENDU QUE la troisième lecture du projet de *Règlement de zonage* par le Conseil aura lieu le 11 mars 2026; et

ATTENDU QUE des corrections mineures sont requises avant la troisième lecture;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE les *Règles de procédure* soient suspendues afin que soit examinée la motion suivante à la présente réunion du Comité, motion qui sera ensuite présentée au Conseil le 25 février 2026.

ATTENDU QU'un petit nombre d'erreurs de consolidation repérées lors de la modification du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) n'ont pas été reprises dans la version provisoire du Règlement; et

ATTENDU QUE le personnel demande l'autorisation d'effectuer les corrections nécessaires avant la troisième lecture afin qu'il ne soit pas nécessaire de les apporter dans un rapport distinct après l'adoption du nouveau *Règlement de zonage*;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE le Conseil demande au personnel d'inclure dans le nouveau *Règlement de zonage* (n° 2026-50), avant sa troisième lecture, toutes les modifications apportées au *Règlement de zonage* (n° 2008-250) approuvées par le Conseil après le 6 juillet 2022 (date de début du nouveau projet de *Règlement de zonage*) qui ont été involontairement omises en raison d'erreurs de consolidation dans le nouveau *Règlement de zonage* (n° 2026-50).

10. Levée de la séance

Prochaine réunion

le 4 mars 2026.

La séance est levée à 11 h 02.

K. Crozier, Coordonnatrice du comité

Conseiller Jeff Leiper, Président