



Comité de l'urbanisme

Procès-verbal 81

Le mardi 23 septembre 2014

9 h 30

Salle Champlain

- Nota :*
- 1. Veuillez noter que ce procès-verbal doit être considéré comme étant PROVISoire jusqu'à ce qu'il soit adopté par le Comité.*
 - 2. Le soulignement indique qu'il s'agit d'une nouvelle recommandation ou d'une recommandation modifiée approuvée par le Comité.*
 - 3. À moins d'avis contraire, les rapports nécessitant un examen par le Conseil municipal seront présentés au Conseil le 8 octobre 2014 dans le rapport n° 77 du Comité de l'urbanisme.*

Présents :

Président : P. Hume
Vice-présidente : J. Harder
Conseillers : S. Blais, R. Bloess, R. Chiarelli, K. Hobbs, A. Hubley,
B. Monette, S. Qadri et T. Tierney

DÉCLARATIONS D'INTÉRÊT

Aucune déclaration de conflit d'intérêts n'est déposée.

ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

Le procès-verbal 79 de la réunion du Comité de l'urbanisme du jeudi 21 août 2014 est adopté.

DÉCLARATION EXIGÉE EN APPLICATION DE LA *LOI SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE* POUR LES QUESTIONS SOUMISES APRÈS LE 1^{ER} JANVIER 2007

Le président lit une déclaration exigée en application de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et selon laquelle la présente réunion publique vise à examiner les modifications proposées au *Règlement de zonage* qui sont inscrites aux points 2 à 7 de l'ordre du jour. Il ajoute que quiconque a l'intention de porter en appel les modifications proposées devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario (CAMO) doit exprimer ses objections à la réunion publique ou soumettre ses commentaires par écrit avant que le Conseil municipal n'adopte les modifications. De plus, les requérants peuvent porter la question en appel devant la CAMO si le Conseil n'adopte pas les modifications dans les 120 jours (dans le cas du zonage).

Au terme d'un processus d'approbation en bloc, le Comité examine les points à l'ordre du jour dans l'ordre suivant : points n^o 1, 2 et 3.

COMMUNICATIONS

Réponses à des demandes de renseignements

- Réponse à la demande de renseignements – Note supplémentaire concernant le Comité de liaison avec le public 02-14 – Pouvoirs délégués – Adresses accessoires (conseiller T. Tierney)

REPORTS ET RENVOIS

URBANISME ET INFRASTRUCTURE

SERVICE DE L'URBANISME ET DE LA GESTION DE LA CROISSANCE

1. ENTENTE INITIALE POUR LA PHASE 2 DU PROLONGEMENT DE L'ÉGOUT SANITAIRE COLLECTEUR DE NEPEAN-SUD

ACS2014-PAI-PGM-0211

BARRHAVEN (3)

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil :

1. **d'autoriser la Ville à conclure une entente initiale avec Claridge Homes, le Richcraft Group of Companies et le Minto Group pour la conception et la construction de la phase 2 du prolongement de l'égout sanitaire collecteur de Nepean-Sud entre le chemin Jockvale/la promenade Longfields et la promenade Strandherd, pour un montant total de 7 700 000 \$, taxes en sus, selon le tracé du document 1, les principes de l'entente initiale du document 2 et la politique approuvée par le Conseil sur les ententes initiales du document 3, le format et le contenu définitifs de l'entente étant à la satisfaction de la directrice municipale adjointe, Urbanisme et Infrastructure, et du greffier municipal et chef du contentieux;**
2. **d'autoriser des dépenses de 7 700 000 \$ en 2015 pour rembourser Claridge Homes, le Richcraft Group of Companies et le Minto Group pour la conception et la construction de la phase 2 du prolongement de l'égout sanitaire collecteur de Nepean-Sud.**

M. James Hall, urbaniste, et M. David Wise, gestionnaire de programme, tous les deux employés à la Direction de l'examen des projets d'aménagement – Services suburbains, Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance, sont présents pour répondre aux questions.

La conseillère Harder présente la motion suivante rédigée par le personnel à la suite des directives fournies à la réunion du Comité de l'urbanisme du 9 septembre 2014.

Motion de la conseillère J. Harder :

MOTION N^o PLC 81/1

ATTENDU QUE le rapport ACS2014-PAI-PGM-0211 recommande que la Ville soit autorisée à conclure une entente initiale pour la conception et la construction de la phase 2 du prolongement de l'égout sanitaire collecteur de Nepean-Sud;

ATTENDU QUE les promoteurs ont demandé que la conception et la construction fassent l'objet d'ententes séparées et, par conséquent, de remboursements séparés;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE la recommandation suivante soit ajoutée au rapport du personnel :

- 1. Nonobstant les principes de l'entente initiale du document 2 ou la politique sur les ententes initiales du document 3, autoriser la Ville à conclure une ou plusieurs ententes initiales pour la conception et la construction, jusqu'à concurrence de 700 000 \$ pour la conception et de 7 000 000 \$ pour la construction par étapes, pour un montant total de 7 700 000 \$, et autoriser pour l'année 2015 des dépenses de 700 000 \$, taxes en sus, pour la conception et de 7 000 000 \$, taxes en sus, pour la construction par étapes, pour rembourser Claridge Homes, le Richcraft Group of Companies et le Minto Group pour la phase 2 du prolongement de l'égout sanitaire collecteur entre le chemin Jockvale/la promenade Longfields et la promenade Strandherd.**

ADOPTÉE

Les recommandations du rapport sont ensuite présentées au Comité, puis ADOPTÉES, telles que modifiées par la motion n° 81/1.

Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil :

- 1. d'autoriser la Ville à conclure une entente initiale avec Claridge Homes, le Richcraft Group of Companies et le Minto Group pour la conception et la construction de la phase 2 du prolongement de l'égout sanitaire collecteur de Nepean-Sud entre le chemin Jockvale/la promenade Longfields et la promenade Strandherd pour un montant total de 7 700 000 \$, taxes en sus, selon le tracé du document 1, les principes de l'entente initiale du document 2 et la politique approuvée par le Conseil sur les ententes initiales du document 3, le format et le contenu définitifs de l'entente étant à la satisfaction de la directrice municipale adjointe, Urbanisme et Infrastructure, et du greffier municipal et chef du contentieux;**
- 2. d'autoriser des dépenses de 7 700 000 \$ en 2015 pour rembourser Claridge Homes, le Richcraft Group of Companies et le Minto Group pour la conception et la construction de la phase 2 du prolongement de l'égout sanitaire collecteur de Nepean-Sud;**
- 3. Nonobstant les principes de l'entente initiale du document 2 ou la politique sur les ententes initiales du document 3, autoriser la Ville à conclure une ou plusieurs ententes initiales pour la conception et la construction, jusqu'à concurrence de 700 000 \$ pour la conception et de 7 000 000 \$ pour la construction par étapes, pour un montant total de 7 700 000 \$, et autoriser pour l'année 2015 des dépenses de 700 000 \$, taxes en sus, pour la conception et de 7 000 000 \$, taxes en sus, pour la construction par étapes, pour rembourser Claridge Homes, le Richcraft Group of Companies et le Minto Group pour la phase 2 du prolongement de l'égout sanitaire collecteur entre le chemin Jockvale/la promenade Longfields et la promenade**

Strandherd.

ADOPTÉE, telle que modifiée

M. John Riddell, de Novatech Engineering Consultants Ltd., au nom du propriétaire, s'était inscrit pour manifester au Comité son appui à la recommandation du rapport telle que modifiée par la motion précédente, mais ne prend pas la parole.

URBANISME ET INFRASTRUCTURE

SERVICE DE L'URBANISME ET DE LA GESTION DE LA CROISSANCE

2. ZONAGE – 401, CHEMIN MARCH

ACS2014-PAI-PGM-0012

KANATA NORD (4)

RECOMMANDATION DU RAPPORT

Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver une modification au *Règlement de zonage* (n° 2008-250) pour changer le zonage du 401, chemin March, qui est en instance devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario, de Zone d'industrie générale, sous-zone 6, exception 295 (IG6[295]), à Zone d'industrie générale, exception [XXXX] (IG[XXXX]), pour permettre l'aménagement d'un centre commercial, comme le montre le document 1 et l'explique en détail le document 2.

M^{me} Birgit Isernhagen, urbaniste, et M. David Wise, gestionnaire de programme, tous les deux employés à la Direction de l'examen des projets d'aménagement – Services suburbains, Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance, sont présents pour répondre aux questions. La conseillère du quartier Kanata-Nord, Marianne Wilkinson, est également présente.

Le conseiller Qadri présente la motion suivante, rédigée par le personnel pour traiter des ajustements des emprises, au nom de la conseillère Wilkinson.

Motion du conseiller S. Qadri :

MOTION N^o PLC 81/2

ATTENDU QUE les normes de Transports Canada pour les passages à niveau prévoient qu'un passage à niveau public où la vitesse de base sur la voie ferrée est supérieure à 25 km/h doit être construit de façon à ce qu'aucune partie de la voie utilisée sur la route transversale ou la voie d'accès (autre que la route de service du chemin de fer), aucune ligne d'arrêt ni aucun dispositif de signalisation ne soient situés à moins de 30 mètres de la voie ferrée la plus proche sur le passage à niveau;

ATTENDU QUE la section 2c du document 2, intitulé « Détails du zonage recommandé », prévoit qu'aucun accès d'entrée ou de sortie ne doit traverser une ligne de lot avant ou latérale à moins de 30 mètres de la ligne de lot latérale intérieure adjacente au couloir ferroviaire établi;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE l'on demande au personnel de respecter les normes établies par Transports Canada pour les passages à niveau et que la section 2c du document 2 soit remplacée par l'énoncé suivant : « Aucun accès d'entrée ou de sortie ne doit traverser la ligne de lot avant ou latérale à moins de 30 mètres d'une voie de chemin fer aménagée dans un couloir ferroviaire. »

Le Comité reçoit ensuite les intervenants suivants :

- M. Murray Chown (Novatech Engineering Consultants Inc.) présente M. Barnet (Barney) Kussner* (WeirFoulds LLP) et M. Heinz Vogt (SMV Architects). Les intervenants manifestent leur appui au changement de zonage et expriment leur opposition à l'exigence proposée de retrait minimal de la voie ferrée et à la distance de séparation proposée le long du chemin March, selon une éventuelle augmentation de la vitesse sur la voie ferrée.
- M. David Steeds*, directeur général, Nylene Canada Inc., donne une présentation PowerPoint (conservée au Bureau du greffier municipal) et exprime son appui aux modifications au Règlement qui mettraient en place les recommandations contenues dans le document intitulé *Lignes directrices*

applicables aux nouveaux aménagements à proximité des activités ferroviaires (préparé pour la Fédération canadienne des municipalités et l'Association des chemins de fer du Canada), afin de gérer les éventuels risques liés à la sécurité.

[* *Tous les intervenants ou groupes dont le nom est marqué d'un astérisque ont fourni leurs commentaires par écrit ou par courriel. Ces commentaires sont conservés dans les dossiers du greffier municipal.*]

Les discussions du Comité ainsi que les questions au personnel et aux intervenants portent entre autres sur : la clarification des retraits recommandés; la pertinence d'une norme résidentielle aux retraits dans une zone de développement non résidentielle; l'aménagement pour les utilisations *actuelles* plutôt que pour les possibilités, les utilisations et la vitesse sur la voie ferrée à *venir*, l'utilisation en fonction des catégories des réseaux ferroviaires; et les préoccupations concernant la sécurité liée à la vitesse des trains qui découlent des activités ferroviaires continues dans les zones urbaines et du souvenir du déraillement de train à Lac-Mégantic en 2013.

Après discussion, les recommandations du rapport sont présentées au Comité et ADOPTÉES telles que modifiées par la motion n° 81/2.

Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil :

- d'approuver une modification au *Règlement de zonage* (n° 2008-250) pour changer le zonage du 401, chemin March, qui est en instance devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario, de Zone d'industrie générale, sous-zone 6, exception 295 (IG6[295]), à Zone d'industrie générale, exception [XXXX] (IG[XXXX]), pour permettre l'aménagement d'un centre commercial, comme le montre le document 1 et l'explique en détail le document 2, tel que modifié par le remplacement de la section 2c du document 2 par ce qui suit :**
« Aucun accès d'entrée ou de sortie ne doit traverser la ligne de lot avant ou latérale à moins de 30 mètres d'une voie de chemin fer aménagée dans un couloir ferroviaire. »;

2. de demander au personnel de respecter les normes établies par Transports Canada pour les passages à niveau.

ADOPTÉE, telle que modifiée

3. MODIFICATION AU *RÈGLEMENT DE ZONAGE* – 281, RUE SAINT-ANDREW
ACS2014-PAI-PGM-0212 RIDEAU-VANIER (12)
-

Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver une modification au *Règlement de zonage* (n° 2008-250) pour le 281, rue Saint-Andrew pour permettre l'installation temporaire de roulottes de chantier pour un aménagement à proximité, comme l'explique en détail le document 2.

M. Don Herweyer, gestionnaire de programme, Unité des services urbains, et M. Michael Mizzi, chef, tous les deux employés à la Direction de l'examen des projets d'aménagement, Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance, sont présents pour répondre aux questions.

Le Comité reçoit ensuite les intervenants suivants :

- M. Jim Burghout, de Claridge Homes, appuie la recommandation et explique que Claridge Homes n'était pas au courant que l'utilisation à long terme du site en tant que parc de stationnement commercial enfreignait les règlements de zonage existants.
- M. Robert Massel*, propriétaire d'une résidence près du site à l'étude, explique qu'il avait d'abord déposé une plainte concernant une entreprise commerciale exploitée sur une propriété zonée résidentielle, à la suite de quoi le promoteur avait présenté une demande de modification de zonage. M. Massel demande un report du point pour donner à l'Association communautaire de la Basse-Ville suffisamment de temps pour formuler une réponse appropriée, en raison d'un premier avis insuffisant.

M. John Chenier* a envoyé des commentaires écrits afin de manifester son opposition à la recommandation du rapport.

*[* Tous les intervenants ou groupes dont le nom est marqué d'un astérisque ont fourni leurs commentaires par écrit ou par courriel. Ces commentaires sont conservés dans les dossiers du greffier municipal.]*

Les discussions et questions du Comité portent entre autres sur le survol historique du site à l'étude; les mesures que la Ville peut prendre lorsque de tels sites sont portés à sa connaissance; les droits non conformes; les plaintes et le processus d'avis de la Ville; la nécessité pour les promoteurs de connaître les exigences de zonage; l'obligation du promoteur de remettre le site en état après la fin des travaux; et les autres solutions possibles pour l'installation de roulottes de chantier.

Au terme des discussions, la recommandation du rapport est présentée au Comité et ADOPTÉE, avec la dissidence du conseiller Hobbs.

4. MODIFICATION AU *RÈGLEMENT DE ZONAGE* – 126 ET 136, RUE CATHERINE

ACS2014-PAI-PGM-0218

SOMERSET (14)

Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver une modification au *Règlement de zonage* (n° 2008-250) pour les 126 et 136, rue Catherine pour permettre l'aménagement d'un stationnement autonome, comme l'explique en détail le document 2.

ADOPTÉE

M. Fred Cogan s'était inscrit pour manifester au Comité son appui à la recommandation, mais choisit de s'abstenir lorsque le Comité indique qu'il est prêt à adopter le point sur consentement.

5. MODIFICATION AU *RÈGLEMENT DE ZONAGE* – 108, RUE LISGAR
ACS2014-PAI-PGM-0210 SOMERSET (14)
-

Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver une modification au *Règlement de zonage* (n° 2008-250) pour le 108, rue Lisgar, pour ajouter un bureau comme une utilisation additionnelle permise, comme le montre le document 1 et l'explique en détail le document 2.

ADOPTÉE

M. Doug Casey, Charlesfort Developments, s'était inscrit pour manifester au Comité son appui à la recommandation, mais choisit de s'abstenir lorsque le Comité indique qu'il est prêt à adopter le point sur consentement.

6. MODIFICATION AU *RÈGLEMENT DE ZONAGE* – 852, RUE BANK
ACS2014-PAI-PGM-0216 CAPITALE (17)
-

Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver une modification au *Règlement de zonage* (n° 2008-250) pour le 852, rue Bank pour permettre la construction d'un bâtiment commercial de deux étages, ayant un restaurant avec terrasse extérieure au deuxième étage, comme l'explique en détail le document 2.

La conseillère Harder dépose la motion suivante au Comité à la demande du conseiller de quartier David Chernushenko, avec l'accord de M. Miguel Tremblay, FOTENN Consultants Inc., au nom du promoteur :

MOTION N° PLC 81/3

Motion de la conseillère J. Harder :

Que le Comité de l'urbanisme approuve le report du rapport n° ACS2014-PAI-PGM-0216 à la prochaine réunion du Comité de l'urbanisme (2 octobre 2014) pour laisser davantage de temps au promoteur pour expliquer pourquoi il est impossible de répondre à la demande de places de stationnement sur le site à l'étude.

ADOPTÉE

Avec l'adoption de la motion n° 81/3 par le Comité, le présent point est REPORTÉ à la réunion du Comité de l'urbanisme du 2 octobre 2014.

Les personnes suivantes s'étaient inscrites pour s'adresser au Comité, mais ne prennent pas la parole en raison du report du point à la prochaine réunion du Comité :

- M^{me} Carolyn McKenzie*, Association communautaire du Glebe (contre)
- M. Andrew Peck*, directeur général, ZAC du Glebe (pour, sous certaines conditions)
- M. Miguel Tremblay, FOTENN Consultants Inc., et M. Mark Baker, Delcan Corporation (pour)

Les personnes suivantes ont aussi présenté des commentaires écrits contre la recommandation du rapport :

- M. Frank Johnson*
- M^{me} Diane Scharf*

[* Tous les intervenants ou groupes dont le nom est marqué d'un astérisque ont fourni leurs commentaires par écrit ou par courriel. Ces commentaires sont conservés dans les dossiers du greffier municipal.]

7. ZONAGE – RAPPORT D'ANOMALIE POUR METTRE À JOUR LA
CARTOGRAPHIE DES ZONES INONDABLES DU QUARTIER DU VIEIL
OTTAWA-SUD

Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver une modification au *Règlement de zonage* (n° 2008-250) pour mettre à jour la cartographie de la zone inondable du quartier du Vieil Ottawa-Sud, comme le montre le document 1 et l'explique en détail le document 2.

ADOPTÉ

8. ÉTUDE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE SUR LE RACCORDEMENT
DES CONDUITES D'EAU PRINCIPALES DE MANOTICK

ACS2014-PAI-PGM-0207

RIDEAU-GOULBOURN (21)

Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver les résultats de l'étude d'évaluation environnementale de portée générale sur le projet de raccordement des conduites d'eau principales de Manotick, comme l'explique en détail le document 1.

ADOPTÉ

LEVÉE DE LA SÉANCE

La séance est levée à 11 h 05.

Coordonnateur du Comité

Président