

**AGRICULTURE AND RURAL  
AFFAIRS COMMITTEE  
REPORT 29  
8 NOVEMBER 2017**

**47**

**COMITÉ DE L'AGRICULTURE ET  
DES AFFAIRES RURALES  
RAPPORT 29  
LE 8 NOVEMBRE 2017**

**Report to  
Rapport au :**

**Agriculture and Rural Affairs Committee  
Comité de l'agriculture et des affaires rurales  
2 November 2017 / 2 novembre 2017**

**and Council / et au Conseil  
November 8, 2017 / 8 novembre 2017**

**Submitted on October 4, 2017  
Soumis le 4 octobre 2017**

**Submitted by  
Soumis par :**

**Lee Ann Snedden,  
Director / Directrice**

**Planning Services / Services de la planification**

**Planning, Infrastructure and Economic Development Department / Direction  
générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique**

**Contact Person / Personne ressource :**

**Natalie Persaud, Planner/urbaniste, Development Review Rural / Examen des  
demandes d'aménagement ruraux**

**613-580-2424, poste 12681, [Natalie.Persaud@ottawa.ca](mailto:Natalie.Persaud@ottawa.ca)**

**Quartier : CUMBERLAND (19)**

**Numéro de dossier : ACS2017-PIE-  
PS-0120**

**SUBJECT: Zoning By-law Amendment – 2980 Colonial Road**

**OBJET : Modification au *Règlement de zonage* – 2980, chemin Colonial**

## REPORT RECOMMENDATIONS

1. That Agriculture and Rural Affairs Committee recommend Council approve an amendment to Zoning By-law 2008-250 for 2980 Colonial Road to correct an inconsistency in the Zoning By-law, in order to permit a proposed addition to an existing retirement residence, as detailed in Document 2.
2. That Agriculture and Rural Affairs Committee approve the Consultation Details Section of this report be included as part of the 'brief explanation' in the Summary of Written and Oral Public Submissions, to be prepared by the City Clerk and Solicitor's Office and submitted to Council in the report titled, "Summary of Oral and Written Public Submissions for Items Subject to Bill 73 'Explanation Requirements' at the City Council Meeting of November 8, 2017 subject to submissions received between the publication of this report and the time of Council's decision.

## RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

1. Que le Comité de l'agriculture et des affaires rurales recommande au Conseil d'approuver une modification au *Règlement de zonage* 2008-250 relativement au 2980, chemin Colonial, de façon à permettre un ajout proposé à une maison de retraite, comme le précise le document 2.
2. Que Comité de l'agriculture et des affaires rurales 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 de l'avocat général 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 loi 73 », à la réunion du Conseil municipal prévue le 8 novembre 2017 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.

## CONTEXTE

[Cliquez ici](#) pour en savoir plus sur le processus de demande d'aménagement et sur les modifications du *Règlement de zonage*.

Pour obtenir tous les documents liés à cette demande, utilisez l'[outil de recherche de demandes d'aménagement](#).

### Emplacement du site

2980, chemin Colonial

### Propriétaire

Société de logement de Cumberland

### Demandeur

Services de planification, Ville d'Ottawa

### Description du site et du secteur avoisinant

Situé au 2980, chemin Colonial, dans le village de Sarsfield, le site est actuellement occupé par la résidence pour personnes âgées Hervé Joly. Il s'agit d'une parcelle de 1,6 hectare, entourée d'utilisations agricoles et d'utilisations résidentielles de faible hauteur.

### Résumé de la demande de modification du *Règlement de zonage*

Le site se trouve dans une zone résidentielle de densité 3, sous-zone F. Cette désignation de zonage permet l'aménagement de maisons de retraite et limite la densité à un maximum de 25 logements par hectare. Cela dit, le règlement municipal prévoit aussi une limite maximale de 10 résidents par « maison de retraite » ou « maison convertie en maison de retraite », ce qui donne lieu à ces interprétations contradictoires. Il est donc proposé de lever l'ambiguïté pour cet emplacement en suspendant l'application de la limite de 10 résidents par « maison de retraite », par l'adoption d'une exception aux dispositions de zonage.

### **Bref historique de la demande**

En juin 2017, la Société de logement de Cumberland, représentée par le cabinet Jane Thompson Architect, a déposé une demande d'approbation d'un plan d'implantation visant l'agrandissement de la résidence pour personnes âgées. Cette résidence fait 1 800 mètres carrés et compte 24 logements; l'ajout proposé ferait 1 400 mètres carrés et compterait 16 logements. En examinant la demande, le personnel d'urbanisme a relevé la contradiction dans les dispositions de l'article 235 du *Règlement de zonage*, soit les limites maximales de 25 logements par hectare et de 10 résidents par maison de retraite.

Par conséquent, à la réunion du Comité de l'agriculture et des affaires rurales du 7 septembre 2017, le conseiller Stephen Blais a présenté une motion chargeant le personnel d'urbanisme d'entamer une modification du *Règlement de zonage* pour ce site afin de corriger les dispositions de zonage qui s'y appliquent. Le personnel se penchera sur la question et étudiera la possibilité de modifier les dispositions de la zone V3 qui s'appliquent à l'ensemble du secteur rural dans son prochain rapport de portée générale.

### **ANALYSE**

#### **Consultation publique**

Un avis public a été donné et une consultation publique a eu lieu conformément à la Politique d'avis et de consultation publique approuvée par le Conseil municipal pour les modifications du *Règlement de zonage*. La Ville n'a tenu aucune séance communautaire d'information et de rétroaction.

Pour en savoir plus sur le processus de consultation du projet, référez-vous au document 3 du présent rapport.

#### **Désignation du Plan officiel**

Le site est désigné « secteur mixte résidentiel-commercial du village » à l'annexe R-1 (Sarsfield) du volume 2c – *Plan secondaire unifié concernant les villages* du Plan officiel. Cette désignation définit ce qu'on entend par « entreprise » dans les secteurs

résidentiels du village, terme qui comprend les centres de soins en foyer d'accueil spécialisé et les maisons de retraite.

### **Justification de l'aménagement**

Selon le Règlement municipal n° 64-82 de l'ancienne Ville de Cumberland, le site se trouvait dans une zone résidentielle de niveau 2 (R2). Cette zone pouvait accueillir des « résidences pour personnes âgées », et ne comprenait aucune limite quant au nombre maximal de résidents par résidence. Lorsque cet ancien règlement a été fusionné au *Règlement de zonage* actuel (n° 2008-250), le site est passé à une zone résidentielle de densité 3, sous-zone F, assortie d'un plafond de 10 résidents par maison de retraite. Or, ce plafond est incompatible avec la densité maximale de 25 logements par hectare permise pour les maisons de retraite sur ce site, au tableau 236f)(iii). Il est donc raisonnable de supprimer ce plafond qui s'applique au site pour le moment.

### **Déclaration de principes provinciale**

À l'issue de l'examen de la proposition, le personnel a déterminé qu'elle est conforme à la Déclaration de principes provinciale de 2014.

### **RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES**

Aucune répercussion sur les zones rurales n'est associée au présent rapport.

### **COMMENTAIRES DU CONSEILLER DE QUARTIER**

Le conseiller Stephen Blais est au courant du rapport.

### **RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES**

Aucune répercussion financière n'est associée au présent rapport.

### **RÉPERCUSSIONS SUR LE PLAN DE LA GESTION DES RISQUES**

Aucun risque n'est associé à ce rapport.

### **RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES**

Aucune répercussion financière n'est associée au présent rapport.

### **RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ**

Aucune répercussion sur l'accessibilité n'est associée au présent rapport.

### **RÉPERCUSSIONS SUR L'ENVIRONNEMENT**

Aucune répercussion sur l'environnement n'est associée au présent rapport.

### **PRIORITÉS POUR LE MANDAT DU CONSEIL**

Ce projet s'inscrit dans le cadre de la priorité suivante :

ES1 – Améliorer l'expérience des clients au moyen d'attentes de service définies.

### **CALENDRIER DE TRAITEMENT DE LA DEMANDE**

La présente demande a été traitée selon la « date d'examen en temps voulu » fixée pour le traitement des demandes de modification du *Règlement de zonage*.

### **DOCUMENTS À L'APPUI**

Document 1 Plan de localisation

Document 2 Détail du zonage recommandé

Document 3 Renseignements sur la consultation

### **CONCLUSION**

La Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique appuie cette demande, car elle permet de corriger une petite erreur dans le *Règlement de zonage* ainsi que de faciliter l'interprétation de l'article 235 et de son application à l'aménagement proposé au 2980, chemin Colonial.

### **SUITE À DONNER**

Les Services législatifs du Bureau du greffier municipal et de l'avocat général signaleront la décision du Conseil municipal au propriétaire, au demandeur, à l'Ottawa Scene Canada Group (1565, avenue Chatelain, Ottawa, Ontario K1Z 8B5) et à Krista O'Brien, Unité de la facturation, de la comptabilité et de la politique fiscales, Services des recettes, Direction générale des services organisationnels (courrier interne : 26-76).

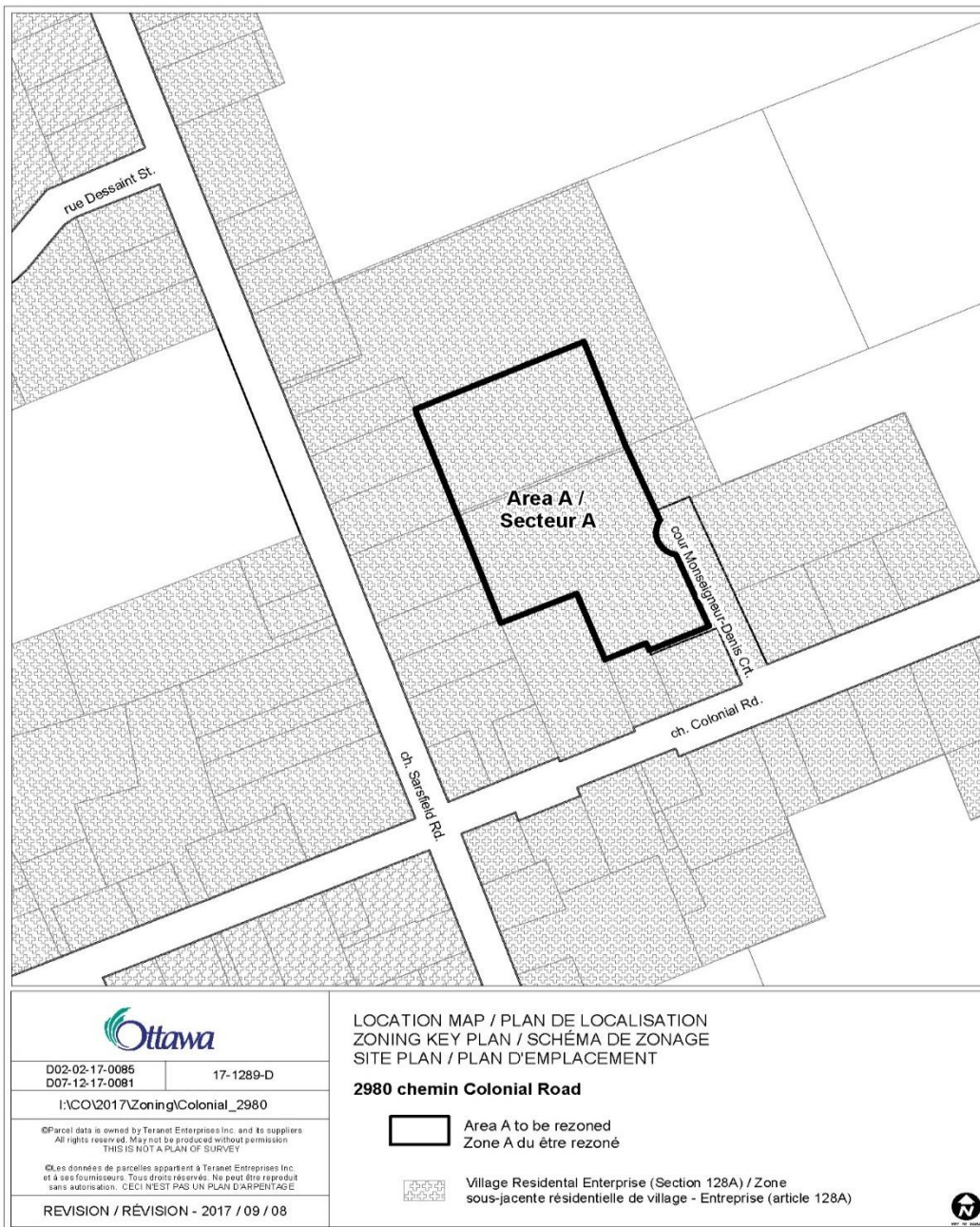
L'Unité du zonage et de l'interprétation de la Direction du développement économique et de la planification à long terme rédigera le règlement d'application et l'enverra aux Services juridiques.

Les Services juridiques du Bureau du greffier municipal et de l'avocat général transmettront le règlement d'application au Conseil municipal.

Les Services de planification de la Direction de la planification des opérations procéderont à l'avis officiel.

**Document 1 – Plan de localisation**

Pour consulter la carte interactive du zonage d'Ottawa, visitez [geoOttawa](http://geoOttawa.com).





**Document 2 – Détail du zonage recommandé**

Modifications proposées au *Règlement de zonage* de la Ville d'Ottawa (n° 2008-250) relativement au 2980, chemin Colonial :

1. Faire passer le zonage du secteur A du document 1 de V3F à V3F[xxxr].
2. Créer une nouvelle exception, « xxxr », dont les dispositions ont un effet analogue à celles qui suivent :
  - a) Ajouter ce qui suit à la colonne V :
    - L'alinéa 235(1)c) ne s'applique pas.

### Document 3 – Renseignements sur la consultation

#### Processus d'avis et de consultation

Un avis public a été donné et une consultation publique a eu lieu conformément à la Politique d'avis et de consultation publique approuvée par le Conseil municipal pour les modifications du *Règlement de zonage*. Le public a formulé les commentaires suivants :

1. On s'inquiète pour la qualité de l'eau dans les puits avoisinants. L'aménagement proposé aura-t-il une incidence sur ces puits?

Réponse :

L'utilisation du site restera résidentielle; ce type d'utilisation ne risque pas de contaminer le site ni les utilisations avoisinantes.

2. Les résidents du 2980, chemin Colonial pourront-ils connaître les résultats de toutes les analyses effectuées sur l'eau des puits et l'identité des personnes responsables de surveiller la qualité de cette eau?

Réponse :

Il incombe au propriétaire foncier de surveiller la qualité de l'eau. C'est à lui que doivent s'adresser les résidents pour connaître les résultats des analyses.

3. Le ministère de l'Environnement et de l'Action en matière de changement climatique a-t-il inspecté le site? La fosse septique suscite l'inquiétude.

Réponse :

Le personnel ne peut confirmer si le Ministère a inspecté ou non le site. Cependant, comme la fosse septique vise un débit de plus de 10 000 litres par jour, elle nécessite l'obtention d'un permis du Ministère, et ce permis a récemment été accordé pour le remplacement de l'installation. La taille de la nouvelle fosse a été choisie en fonction de l'agrandissement proposé.

4. Le nom du bâtiment ne devrait pas changer; il a une valeur historique dans le village de Sarsfield.

Réponse :

La modification du zonage proposée vise à corriger, pour un site donné, une contradiction dans les dispositions sur les maisons de retraite, afin de faciliter l'interprétation de la zone résidentielle de densité 3, sous-zone F dans le village. Ni la présente demande ni la demande actuelle d'approbation d'un plan d'implantation visant le site ne met en cause le nom du bâtiment. Si le propriétaire souhaite changer ce nom, il existe pour cela une marche à suivre pour l'attribution d'un nom commémoratif.

5. L'aménagement proposé devrait comprendre des appareils sanitaires écologiques, un filtre écologique, un bassin extérieur et un toit plat, et prévoir l'utilisation d'eaux ménagères pour l'entretien de la pelouse et les autres activités semblables.

Réponse :

La Ville appuie la conception de bâtiments écoénergétiques et fait la promotion de ce type de dispositifs le plus souvent possible. Toutefois, pour la plupart de ces dispositifs, ni le *Règlement de zonage* ni le processus d'approbation du plan d'implantation ne donne à la municipalité le pouvoir de les imposer. Dans le cadre de l'examen de sa demande, le propriétaire doit tout de même indiquer le taux d'utilisation d'eau qu'il propose pour son projet, dont le calcul peut tenir compte d'installations à débit réduit. Sa déclaration est alors liée à l'approbation, et le propriétaire est tenu de suivre la proposition approuvée.