



Comité de l'urbanisme

Procès-verbal 57

Le mardi 23 janvier 2018

9 h 30

Salle Champlain, 110, avenue Laurier Ouest

- Nota : 1. Veuillez noter que ce procès-verbal doit être considéré comme une ÉBAUCHE jusqu'à ce qu'il soit confirmé 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 31 janvier 2018 dans le Rapport No. 57 du Comité de l'urbanisme.*

Présents : Présidente : J. Harder
Vice-président : T. Tierney
Conseillers S. Blais, R. Brockington, R. Chiarelli, J. Cloutier,
A. Hubley, J. Leiper, T. Nussbaum, S. Qadri

Au début de la réunion, la présidente informe les membres du Comité du nouveau processus qui sera utilisé à compter de 2018 pour l'établissement de l'ordre du jour; selon ce processus, les rapports sur les modifications de zonage et du Plan officiel à mettre à l'ordre du jour d'une réunion du Comité de l'urbanisme devront être publiés sur le site Web de la Ville 10 jours avant la tenue de la réunion du Comité, et l'ordre du jour complet et définitif devra être publié 7 jours avant la tenue de la réunion. Le Comité de l'agriculture et des affaires rurales suivra le même processus, qui sera examiné au

cours du prochain processus de gouvernance du Conseil municipal.

La présidente fait également mention des points du plan de travail de 2018 qui devraient être présentés au Comité au cours de l'année à venir.

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

La présidente lit une déclaration exigée en application de la *Loi sur l'aménagement du territoire* qui explique que la présente réunion publique vise à examiner les modifications proposées au Plan officiel et du Règlement de zonage général qui sont inscrites aux points nos 1, 2, 3, 4, 7 et 8 à l'ordre du jour d'aujourd'hui.

Elle 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. La présidente fait également valoir que les requérants peuvent porter la question en appel devant la CAMO si le Conseil n'adopte pas les modifications dans les 120 jours suivant la réception d'une requête de zonage, et de 180 jours, dans le cas d'une modification au Plan officiel.

Une feuille de commentaires était disponible à l'entrée pour toute personne désirant soumettre des commentaires écrits concernant les modifications.

DÉCLARATIONS D'INTÉRÊT

On trouvera les déclarations d'intérêt à chaque point correspondant de l'ordre du jour:
Le point 2 de l'ordre du jour du Comité de l'urbanisme << Règlement municipal – 325, 327 et 333, chemin de Montréal, 334, rue Montfort et 273, avenue Ste-Anne >>

ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

Procès-verbal 56 - le 12 décembre 2017

CONFIRMÉ

Avant de passer en revue l'ordre du jour, le vice-président Tierney présente la motion suivante, soit d'ajouter un point à l'ordre du jour de la réunion d'aujourd'hui.

Motion N° PLC 57/1

Motion du conseiller T. Tierney

ATTENDU QUE le ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario a publié le 18 décembre 2017 un projet de règlement sur le zonage d'inclusion et qu'il sollicite les commentaires du public d'ici le 1^{er} février 2018; et

ATTENDU QUE les employés ont examiné le projet de règlement dans l'optique de donner au Conseil la souplesse dont il a besoin pour prendre des décisions concernant la meilleure façon d'appliquer les dispositions sur le zonage d'inclusion afin d'apporter d'importantes améliorations au parc résidentiel abordable d'Ottawa et qu'ils ont rédigé une motion à cet égard à soumettre au Conseil; et

ATTENDU QUE le Conseil doit se réunir le 31 janvier 2018; et

ATTENDU QUE la présentation d'un avis sur la question à la réunion du Comité de l'urbanisme d'aujourd'hui donnerait le temps d'examiner, de commenter et d'éventuellement réviser le projet de règlement avant son examen par le Conseil le 31 janvier;

IL EST DONC RÉSOLU que le Comité de l'urbanisme approuve l'ajout de ce point à l'ordre du jour à soumettre au Comité à sa réunion du 23 janvier 2018, conformément à l'article 89(3) du *Règlement de procédure*.

ADOPTÉE

Ce point, qui figure au n° 12, sous « Autres questions – Point supplémentaire », est abordé après toutes les autres questions.

**DIRECTION GÉNÉRALE DE LA PLANIFICATION, DE L'INFRASTRUCTURE ET DU
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET PLANIFICATION À LONG TERME

1. **MODIFICATIONS AU PLAN OFFICIEL ET AU RÈGLEMENT DE ZONAGE –
PRÉ ROCHESTER**

ACS2018-PIE-EDP-0001

KITCHISSIPPI (15)

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

1. **Que le Comité de l'urbanisme recommande ce qui suit au Conseil :**
 - a. **adopter la modification au Plan officiel permettant d'attribuer à une partie du pré Rochester la désignation de secteur urbain général, comme l'expose en détail le document 1;**
 - b. **adopter la modification au Règlement de zonage permettant d'attribuer à deux emplacements du pré Rochester donnant sur le chemin Richmond la désignation de zone de rue principale traditionnelle TM [xxx] – h et d'attribuer au reste du pré Rochester la désignation de zone de parc et d'espace vert O1[xxx], comme l'expose en détail le document 2.**
2. **Que le Comité de l'urbanisme 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 31 janvier 2018, 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.

Bruce Finlay, urbaniste, Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, présente un exposé PowerPoint, dont la copie est conservée au dossier. Il est accompagné d'Alain Miguez, gestionnaire de programme, Planification communautaire, Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique. Tim Marc, conseiller juridique principal, Urbanisme, Aménagement et Services immobiliers, Bureau du greffier municipal et de l'avocat général, formule également des commentaires sur les répercussions juridiques en ce qui a trait aux dispositions transitionnelles en vertu du projet de loi 139.

Les employés suivants répondent aussi aux questions : John Smit, directeur, Direction du développement économique et de la planification à long terme, Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, et Chris Swail, directeur, Planification de l'O-Train, Direction générale des transports.

Le Comité reçoit 10 intervenants à ce sujet. Les intervenants suivants expriment leur opposition ou des réserves :

- *Julia Clarkson
- *Rich Brandau
- *Gary Ludington, Association communautaire de Westboro
- Paul Pearl
- *Chris Hircock
- *Julie Pandeya
- *Dan O'Hagan et Sybil Powell, McKellar Park Community Association
- *David Broscoe
- *Diana Partridge

[Les personnes ou les groupes dont le nom est marqué d'un astérisque ont fourni leurs commentaires par écrit. Ces commentaires sont conservés au greffe municipal.]*

Les principaux arguments contre la proposition et les principales réserves à son égard sont notamment les suivants :

- La perte d'espaces verts ouverts, accessibles et invitants qui sont très fréquentés par la collectivité;
- La perte d'un lien entre le chemin Richmond et la promenade et la rivière;
- La perte de la vue sur la rivière;
- La perte de l'utilisation historique et du caractère patrimonial du terrain/parc;
- L'immeuble est trop haut et la modification de zonage proposée n'est pas conforme au caractère des environs;
- Des répercussions sur la circulation;
- Le manque de consultation au sujet du plan proposé;
- L'approbation de cette proposition pourrait créer un précédent à propos de la hauteur de futurs immeubles;
- Le coin nord-est du site serait un meilleur emplacement pour la construction puisqu'il est près du Transitway, ainsi que d'autres immeubles commerciaux et de grande hauteur;
- La Ville n'est pas obligée d'approuver les modifications de zonage demandées et la proposition devrait être reportée en vue d'une consultation communautaire;
- La modification de zonage est jugée prématurée puisqu'elle ne comporte aucune proposition de plan d'implantation.

L'intervenant suivant appuie la proposition

- Mark Kwiecinski, conseil d'administration de copropriétés,
485, chemin Richmond

Les principaux arguments pour la proposition sont notamment les suivants :

- Le terrain n'a pas d'autre utilité pour la collectivité qu'un sentier pour chiens ou un passage.
- Bon nombre des résidents de la collectivité appuient l'aménagement ce terrain.
- La partie du terrain où la construction est prévue est située trop près du chemin Richmond pour qu'on y aménage un espace vert pour la collectivité.
- Le terrain serait probablement davantage utilisé par la collectivité si une partie du terrain était convertie en un parc linéaire mieux entretenu avec des bancs.

Lucie Bureau, chef, Urbanisme et Transports, Commission de la capitale nationale, est également présente et répond à une question du Comité.

En plus de celle des personnes indiquées ci-dessus (dont le nom est marqué d'un astérisque), le Comité a reçu la correspondance suivante entre le 16 janvier 2018 (date à laquelle le rapport a été publié dans l'ordre du jour du Comité) et le moment où il a examiné le rapport, le 23 janvier 2018. Une copie de la correspondance est conservée dans les dossiers.

- Commentaire du 18 janvier de Jane et Keith Horner
- Commentaire du 21 janvier 2018 de Bruce Bowie
- Commentaire du 22 janvier 2018 de Graham Jeffery, à la part de Cynthia Jeffery
- Commentaires du 22 janvier 2018 de Carolyn Chalupka
- Commentaires du 22 janvier 2018 de Greg Almond et Isabelle Catelas
- Commentaires du 23 janvier 2018 de Heather Mitchell

Les recommandations formulées dans le rapport, qui sont énoncées ci-dessous, sont présentées au Comité.

1. Que le Comité de l'urbanisme recommande ce qui suit au Conseil :

- a. **adopter la modification au Plan officiel permettant d'attribuer à une partie du pré Rochester la désignation de secteur urbain général, comme l'expose en détail le document 1;**
 - b. **adopter la modification au Règlement de zonage permettant d'attribuer à deux emplacements du pré Rochester donnant sur le chemin Richmond la désignation de zone de rue principale traditionnelle TM [xxx] – h et d'attribuer au reste du pré Rochester la désignation de zone de parc et d'espace vert O1[xxx], comme l'expose en détail le document 2.**
- 2. Que le Comité de l'urbanisme 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 31 janvier 2018, 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.**

La motion est ADOPTÉE à la majorité de 6 VOIX AFFIRMATIVES contre 4 VOIX NÉGATIVES ainsi partagées :

VOIX AFFIRMATIVES (6): Conseillers S. Blais, R. Brockington, T. Nussbaum, S. Qadri, Vice-président T. Tierney, Présidente J. Harder

VOIX NÉGATIVES (4): Conseillers R. Chiarelli, J. Cloutier, A. Hubley, J. Leiper

INSTRUCTIONS AU PERSONNEL

Qu'on demande au personnel d'examiner le détail du zonage recommandé (document 2) et de présenter une motion au Conseil le 31 janvier 2018 pour apporter les précisions nécessaires quant aux retraits et à la conservation de la végétation mature.

SERVICES DE LA PLANIFICATION

2. RÈGLEMENT MUNICIPAL – 325, 327 ET 333, CHEMIN DE MONTRÉAL, 334, RUE MONTFORT ET 273, AVENUE STE-ANNE

ACS2018-PIE-PS-0019

RIDEAU-VANIER (12)

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

- 1. Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver les critères spécifiques à l'examen d'une demande de dérogation mineure effectuée par le Comité de dérogation et visant les 325, 327 et 333, chemin de Montréal, le 334, rue Montfort et le 273, avenue Ste-Anne, comme l'explique en détail le document 2.**
- 2. Que le Comité de l'urbanisme 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 31 janvier 2018, 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.**

DÉCLARATIONS D'INTÉRÊT

Le conseiller Rick Chiarelli déclare un possible intérêt pécuniaire, réputé indirect, concernant le point 2 de l'ordre du jour 57 du Comité de l'urbanisme, soit « Règlement municipal – 325, 327 et 333, chemin de Montréal, 334, rue Montfort et 273, avenue Ste-Anne » (ACS2018-PIE-PS-0019), car sa fille travaille pour Les Bergers de l'espoir, un organisme se situant dans la même tranche de financement que l'Armée du Salut (le demandeur faisant l'objet du

rapport abordé ici) et dont les activités pourraient être touchées par les changements découlant des modifications proposées, si elles sont apportées.

Le conseiller Chiarelli ne participe pas aux discussions ni au vote concernant ce point.

Les employés suivants répondent aux questions

- Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique : Erin O'Connell, urbaniste; Doug James, gestionnaire, Examen des projets d'aménagement, secteur central; Lee Ann Snedden, directrice, Services de planification;
- Bureau du greffier municipal et de l'avocat général – Services juridiques : Christine Enta, conseillère juridique; Tim Marc, conseiller juridique principal, Urbanisme, Aménagement et Services immobiliers.

Le conseiller de quartier M. Fleury est également présent et participe à la discussion sur ce point.

Le Comité reçoit cinq intervenants à ce sujet. Les intervenants suivants expriment leur opposition ou des réserves :

- *Drew Dobson, SOS Vanier
- Bryan Murray
- *Philippe Denault, SOS Vanier

[Les personnes ou les groupes dont le nom est marqué d'un astérisque ont fourni leurs commentaires par écrit. Ces commentaires sont conservés au greffe municipal.]*

Les principaux arguments et réserves contre les recommandations du rapport sont notamment les suivants :

- Il n'y a aucune mention claire d'un nombre de lits par pied carré dans la proposition de refuge d'urgence, donc il se peut qu'il y en ait beaucoup plus que les 140 lits dont il a été question précédemment.
- Le libellé du règlement municipal proposé ne remplit pas la motion 61/6 du Conseil municipal adoptée le 22 novembre 2017.

- La description et la carte de l'emplacement de la propriété contenues dans le rapport sont erronées.
- Il n'y a rien d'affiché sur les propriétés de l'avenue Ste-Anne, ce qui constitue une absence d'avis public adéquat.

Les intervenants suivants sont présents pour représenter le requérant et répondre aux questions :

- Ursula Melinz, Soloway Wright, LLP
- Miguel Tremblay, FoTenn Consultants

En plus de celle des personnes indiquées ci-dessus (dont le nom est marqué d'un astérisque), le Comité de l'urbanisme a reçu la correspondance suivante entre le 16 janvier 2018 (date à laquelle le rapport a été publié dans l'ordre du jour du Comité) et le moment où il a examiné le rapport, le 23 janvier 2018. Une copie de la correspondance est conservée dans les dossiers :

- Des commentaires datés du 22 janvier 2018 formulés par Michael S. Polowin, Gowling WLG, au nom : Shelter Canadian Properties Limited; 3920305 Canada Inc. faisant affaire sous le nom de Finnigan's Pub; 6118887 Canada Inc.; Brothers Real Estate Ltd.; Claude Thivierge; 291 Olmstead Corp. et McConville Garage Ltd., 1270349 Ontario Inc., et Bruce McConville.
- Des commentaires datés du 22 janvier 2018 formulés par Martin Laplante.
- Des commentaires datés du 22 janvier 2018 formulés par Faith Blacquiére.

Les recommandations du rapport sont présentées au Comité et ADOPTÉES telles quelles, avec la DIRECTIVE AU PERSONNEL suivante :

Qu'on demande au personnel de mener une enquête et d'en faire rapport avant l'examen de ce point par le Conseil le 31 janvier 2018 afin de déterminer s'il existe des règlements ou des mécanismes juridiques qui établissent le nombre de lits permis dans un refuge pour une superficie donnée en pieds carrés, et des mécanismes d'approbation des plans d'implantation qui s'appliquent dans ce contexte.

3. MODIFICATION AU PLAN OFFICIEL ET AU RÈGLEMENT DE ZONAGE –
1026, 1038, 1040, 1050 ET 1054 CHEMIN HUNT CLUB

ACS2018-PIE-PS-0013

RIVIÈRE (16);
GLOUCESTER-SOUTHGATE (10)

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

1. **Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil :**
 - a. **d'approuver une modification du Plan officiel, Volume 2a, ancienne Ville d'Ottawa, 4.0 – Hunt Club, en incorporant des politiques propres à des emplacements pour les 1026, 1038, 1040, 1050 et 1054, chemin Hunt Club en ce qui concerne les utilisations résidentielles, institutionnelles et commerciales permises comme indiqué dans le Document 2; et**
 - b. **d'approuver une modification au Règlement de zonage 2008-250 pour les 1026, 1038, 1040, 1050 et 1054, chemin Hunt Club afin d'intégrer une zone d'utilisations polyvalentes générale avec une hauteur de bâtiments allant jusqu'à 26 mètres et un taux de stationnement réduit pour la construction d'une maison de retraite et d'un hôtel, comme indiqué dans le Document 2.**
2. **Que le Comité de l'urbanisme 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 du 31 janvier 2018, 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.

Avant d'entendre les intervenants du public, le vice-président Tierney et le conseiller R. Brockington proposent les motions suivantes :

Vice-président T. Tierney:

ATTENDU QUE le rapport ACS2018-PIE-PS-0013 recommande des modifications au zonage des terrains ayant pour désignations municipales les 1026, 1038, 1040, 1050 et 1054, chemin Hunt Club;

ATTENDU QU'il a été jugé souhaitable de modifier les dispositions de zonage pour se ménager une plus grande marge de manœuvre concernant l'aménagement, dans le cas où l'immeuble à vocation hôtelière proposé serait remplacé par un immeuble d'habitation;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE le document 3 – Détails du zonage recommandé du rapport ACS2018-PIE-PS-0013 soit modifié par l'ajout du texte suivant au point 2.c) :

v. Le retrait minimal de cour arrière d'un immeuble d'habitation est de trois mètres.

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QU'aucun nouvel avis ne soit donné en vertu du paragraphe 34(17) de la Loi sur l'aménagement du territoire.

Conseiller R. Brockington

IL EST RÉSOLU QUE le document 3 – Détails du zonage recommandé soit modifié pour que la hauteur maximale recommandée permise passe de 26 mètres à 20 mètres, de telle sorte qu'aucun des deux bâtiments ne puisse dépasser six étages;

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QUE les autres précisions du document 3 soient révisées afin de permettre l'aménagement à six étages recommandé;

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QU'aucun nouvel avis ne soit donné en vertu du paragraphe 34(17) de la Loi sur l'aménagement du territoire.

Les employés suivants répondent aux questions

- Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique : Jean-Charles Renaud, urbaniste;

Don Herweyer, gestionnaire, Examen des projets d'aménagement - Sud;
Lee Ann Snedden, directrice, Services de planification

- Bureau du greffier municipal et de l'avocat général – Services juridiques :
Christine Enta, conseillère juridique
- Direction générale des transports : Colin Simpson, gestionnaire de
programme, Services de génie des transports

La conseillère de quartier D. Deans est également présente et participe à la discussion sur ce point.

Le Comité reçoit sept intervenants à ce sujet. Les intervenants suivants expriment leur opposition ou des réserves :

- *Peter Brimacombe, secrétaire, l'organisation communautaire de Hunt Club
- *Barb Shea
- *John Sankey
- *Mildred Beechey
- Paul Norris, président, Association communautaire de Hunt Club Park
- *Rosemary Clarke

[Les personnes ou les groupes dont le nom est marqué d'un astérisque ont fourni leurs commentaires par écrit. Ces commentaires sont conservés au greffe municipal.]*

Les principaux arguments et réserves contre la proposition sont notamment les suivants :

- La circulation accrue alourdira un secteur déjà congestionné et posera des risques additionnels pour la sécurité, d'autant plus si l'on construit un immeuble d'appartements au lieu d'un hôtel.
- La hauteur de l'immeuble proposé est supérieure à celle des immeubles environnants.
- Il faudrait porter davantage attention à la conservation des arbres.

- L'immeuble causera une perte de l'intimité et de l'ombrage aux propriétés voisines.
- L'immeuble nuira à la capacité des occupants des habitations voisines d'entreprendre certaines initiatives environnementales en raison de l'ombrage.
- Il y aura des risques accrus pour la sécurité des piétons.
- Il faudrait effectuer une évaluation environnementale afin d'étudier l'inclusion de l'emplacement de cet aménagement dans l'élargissement de la promenade de l'Aéroport.

Les intervenants suivants sont présents pour représenter le requérant et répondre aux questions :

- Stephanie Morris-Rashidpour, MCIP, RPP, FoTenn, et Jennifer Luong (consultante en transport).

En plus de celle des personnes indiquées ci-dessus (dont le nom est marqué d'un astérisque), le Comité de l'urbanisme a reçu la correspondance suivante entre le 16 janvier 2018 (date à laquelle le rapport a été publié dans l'ordre du jour du Comité) et le moment où il a examiné le rapport, le 23 janvier 2018. Une copie de la correspondance est conservée dans les dossiers :

- Des commentaires datés du 22 janvier 2018 formulés par Christine Johnson, ancienne présidente de l'organisation communautaire de Hunt Club
- Des commentaires reçus le 22 janvier 2018 (par l'entremise du bureau de la conseillère D. Deans) de la part de Sean Najmi

À la suite de la discussion, le vice-président Tierney retire la motion qu'il a présentée précédemment et propose ce qui suit :

Motion N° PLC 57/2

Motion du conseiller T. Tierney

ATTENDU QUE le rapport ACS2018-PIE-PS-0013 recommande des modifications au zonage des terrains portant les adresses municipales 1026, 1038, 1040, 1050 et 1054, chemin Hunt Club; et

ATTENDU QU'il a été jugé souhaitable d'apporter une modification aux dispositions de zonage afin de permettre de la souplesse dans l'aménagement, si l'hôtel projeté devait être remplacé par un immeuble d'habitation;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU de modifier le document 3, Détails du zonage recommandé, du rapport ACS2018-PIE-PS-0013, par l'ajout du texte suivant après la section 2. C. :

d. Qu'une disposition d'aménagement différé soit ajoutée au zonage, afin de permettre l'aménagement de l'hôtel tout en limitant l'utilisation résidentielle pour l'aire d'habitation projetée, cette disposition devant être levée moyennant l'acceptation d'une étude de la circulation confirmant l'absence d'impact de l'immeuble d'habitation sur le fonctionnement du réseau routier et ce, à la satisfaction du directeur général de la Planification, de l'Infrastructure et du Développement économique.

IL EST EN OUTRE RÉSOLU qu'aucun autre avis ne sera donné aux termes du paragraphe 34(17) de la Loi sur l'aménagement du territoire.

ADOPTÉE

Le conseiller Brockington poursuit avec la motion qu'il a présentée précédemment :

Motion N° PLC 57/3

Motion du conseiller R. Brockington

IL EST RÉSOLU QUE le document 3 – Détails du zonage recommandé soit modifié pour que la hauteur maximale recommandée permise passe de 26 mètres à 20 mètres, de telle sorte qu'aucun des deux bâtiments ne puisse dépasser six étages;

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QUE les autres précisions du document 3 soient révisées afin de permettre l'aménagement à six étages recommandé;

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QU'aucun nouvel avis ne soit donné en vertu

du paragraphe 34(17) de la Loi sur l'aménagement du territoire.

La motion est REJETÉE à la majorité de 2 VOIX AFFIRMATIVES contre 8 VOIX NÉGATIVES ainsi partagées :

VOIX AFFIRMATIVES Conseillers R. Brockington, R. Chiarelli
(2):

VOIX NÉGATIVES Conseillers S. Blais, J. Cloutier, A. Hubley, J. Leiper,
(8): T. Nussbaum, S. Qadri, Vice-président T. Tierney,
Présidente J. Harder

Les recommandations du rapport, modifiées par la motion 57/2 et énoncées intégralement ci-dessous, sont présentées au Comité.

1. **Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil :**
 - a. **d'approuver une modification du Plan officiel, Volume 2a, ancienne Ville d'Ottawa, 4.0 – Hunt Club, en incorporant des politiques propres à des emplacements pour les 1026, 1038, 1040, 1050 et 1054, chemin Hunt Club en ce qui concerne les utilisations résidentielles, institutionnelles et commerciales permises comme indiqué dans le Document 2; et**
 - b. **d'approuver une modification au Règlement de zonage 2008-250 pour les 1026, 1038, 1040, 1050 et 1054, chemin Hunt Club afin d'intégrer une zone d'utilisations polyvalentes générale avec une hauteur de bâtiments allant jusqu'à 26 mètres et un taux de stationnement réduit pour la construction d'une maison de retraite et d'un hôtel, comme indiqué dans le Document 2.**
 - c. **de modifier le document 3, Détails du zonage recommandé, du rapport ACS2018-PIE-PS-0013, par l'ajout du texte suivant après la section 2. C. :**
 - d. **Qu'une disposition d'aménagement différé soit ajoutée au zonage, afin de permettre l'aménagement de l'hôtel tout en limitant l'utilisation résidentielle pour l'aire d'habitation projetée, cette disposition devant être levée moyennant l'acceptation d'une étude de la circulation confirmant**

l'absence d'impact de l'immeuble d'habitation sur le fonctionnement du réseau routier et ce, à la satisfaction du directeur général de la Planification, de l'Infrastructure et du Développement économique.

- d. **qu'aucun autre avis ne sera donné aux termes du paragraphe 34(17) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.**
2. **Que le Comité de l'urbanisme 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 du 31 janvier 2018, 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.**

ADOPTÉE avec la dissidence du conseiller R. Brockington.

4. **MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE – 737, CHEMIN SILVER SEVEN ET 15, PLACE FRANK-NIGHBOR**

ACS2018-PIE-PS-0012

KANATA-SUD (23)

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

1. **Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage 2008-250 pour le 737, chemin Silver Seven et le 15, place Frank-Nighbor afin de permettre les utilisations liées au commerce de détail, comme indiqué dans le document 2.**
2. **Que le Comité de l'urbanisme 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 31 janvier 2018, 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.

Le Comité ne reçoit aucun intervenant sur ce point.

Jaime Posen, FoTenn Consultants Inc. (requérant), est présent afin de manifester son appui et pour répondre aux questions, au besoin.

En plus de celle des personnes indiquées ci-dessus (dont le nom est marqué d'un astérisque), le Comité a reçu la correspondance suivante entre le 16 janvier 2018 (date à laquelle le rapport a été publié dans l'ordre du jour du Comité) et le moment où il a examiné le rapport, le 23 janvier 2018. Une copie de la correspondance est conservée dans les dossiers.

- Des commentaires datés du 22 janvier 2018 formulés par Michael Bowman, Osler, Hoskin & Harcourt LLP, au nom de PCM Kanata South Inc.

Motion N° PLC 57/4

Motion du Conseiller A. Hubley

ATTENDU QUE la modification proposée au *Règlement de zonage* pour le 737, chemin Silver Seven et le 15, place Frank Nighbor comprend l'ajout d'un lieu de culte;

ATTENDU QU'une grande congestion est déjà constatée à l'intersection du chemin Silver Seven et de la place Frank Nighbor en raison de la présence de magasins à grande surface;

ATTENDU QU'un grand lieu de culte pourrait accroître cette congestion;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver que la superficie maximale d'un lieu

de culte comme utilisation permise soit limitée à 500 mètres carrés;

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QU'aucun nouvel avis ne soit donné en vertu du paragraphe 34(17) de la Loi sur l'aménagement du territoire.

ADOPTÉE

Les recommandations du rapport, modifiées par la motion Hubley et énoncées intégralement ci-dessous, sont présentées au Comité :

1. **Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver :**
 - a. **une modification au Règlement de zonage 2008-250 pour le 737, chemin Silver Seven et le 15, place Frank-Nighbor afin de permettre les utilisations liées au commerce de détail, comme indiqué dans le document 2.**
 - b. **que la superficie maximale d'un lieu de culte comme utilisation permise soit limitée à 500 mètres carrés;**
 - c. **aucun nouvel avis ne soit donné en vertu du paragraphe 34(17) de la Loi sur l'aménagement du territoire.**
2. **Que le Comité de l'urbanisme 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 31 janvier 2018, 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.**

ADOPTÉE

5. RAPPORT DE FINANCEMENT PRÉALABLE – BASSINS DE GESTION DES EAUX PLUVIALES NOS 1 ET 2, SYSTÈME DE DRAINAGE DES EAUX PLUVIALES DU CHEMIN LEITRIM, RIGOLE NORD-SUD ET ÉGOUTS PLUVIAUX À CONDUITE SURDIMENSIONNÉ DANS LA COLLECTIVITÉ DE LEITRIM

ACS2018-PIE-PS-0005

OSGOODE (20)

GLOUCESTER-NEPEAN SUD (22)

Ce rapport sera présenté au Conseil le 14 février 2018 dans le rapport no 57A du Comité de l'urbanisme

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

Que le Comité de l'urbanisme recommande ce qui suit au Conseil :

1. **Approuver l'adoption de l'Étude préliminaire sur les redevances d'aménagement propres au secteur de Leitrim, installations de gestion des eaux pluviales de Leitrim – mise à jour (document 1);**
2. **Approuver la promulgation du Règlement sur la gestion des eaux pluviales propre au secteur de Leitrim, dans la forme générale présentée dans le document 2;**
3. **Autoriser la Ville à conclure une entente de financement préalable avec Urbandale Corporation, jusqu'à concurrence de 6 227 707 \$, taxes et indexation applicables en sus, afin de permettre l'acquisition du terrain nécessaire, la conception et la construction de l'agrandissement du bassin no 1, conformément au cadre ou aux principes de financement préalable présentés dans le document 4 ainsi qu'à la Politique de financement préalable approuvée par le Conseil et décrite dans le document 6, à la satisfaction du directeur général de Planification, Infrastructure et Développement économique et du greffier municipal et avocat général;**
4. **Autoriser le versement de 6 227 707 \$, taxes et indexation applicables en sus, afin de permettre l'acquisition du terrain nécessaire, la conception et les travaux d'agrandissement du bassin no 1 de gestion des eaux pluviales;**

- 5. Autoriser la Ville à conclure une entente de financement préalable avec Barrett Co Tenancy, jusqu'à concurrence de 18 284 736 \$, taxes et indexation applicables en sus, afin de permettre l'acquisition du terrain nécessaire, la conception et la construction du bassin no 2, conformément au cadre ou aux principes de financement préalable présentés dans le document 5 ainsi qu'à la Politique de financement préalable approuvée par le Conseil et décrite dans le document 6, à la satisfaction du directeur général de Planification, Infrastructure et Développement économique et du greffier municipal et avocat général;**
- 6. Autoriser la Ville à conclure des ententes de lotissement permettant le remboursement des égouts pluviaux à conduite surdimensionnée visés par des redevances d'aménagement, jusqu'à concurrence de 4 313 000 \$, taxes et indexation applicables en sus, une somme affectée au bassin no 2, conformément au cadre ou aux principes de financement préalable présentés dans le document 5 ainsi qu'à la Politique de financement préalable approuvée par le Conseil et décrite dans le document 6;**
- 7. Autoriser la Ville à conclure des ententes de lotissement permettant le remboursement des égouts pluviaux à conduite surdimensionnée visés par des redevances d'aménagement, jusqu'à concurrence de 8 827 000 \$, taxes et indexation applicables en sus, une somme affectée au bassin no 1, conformément au cadre ou aux principes de financement préalable présentés dans le document 5 ainsi qu'à la Politique de financement préalable approuvée par le Conseil et décrite dans le document 6;**
- 8. Autoriser la Ville à conclure des ententes de lotissement permettant le remboursement du système de drainage des eaux pluviales du chemin Leitrim visé par des redevances d'aménagement, jusqu'à concurrence de 2 219 450 \$, taxes et indexation applicables en sus, une somme affectée au bassin no 2, conformément au cadre ou aux principes de financement préalable présentés dans le document 5 ainsi qu'à la Politique de financement préalable approuvée par le Conseil et décrite dans le document 6;**

9. **Autoriser la Ville à conclure des ententes de lotissement permettant le remboursement de la rigole nord-sud visée par des redevances d'aménagement, jusqu'à concurrence de 3 042 075 \$, taxes et indexation applicables en sus, une somme affectée au bassin no 2, conformément au cadre ou aux principes de financement préalable présentés dans le document 5 ainsi qu'à la Politique de financement préalable approuvée par le Conseil et décrite dans le document 6;**
10. **Autoriser le versement de 36 686 261 \$, taxes et indexation applicables en sus, afin de permettre l'acquisition du terrain nécessaire, la conception et la construction du bassin de gestion des eaux pluviales no 2, des égouts pluviaux à conduite surdimensionnée du système de drainage et de la rigole nord-sud.**

ADOPTÉE

Pierre Dufresne de Tartan Homes est présent afin de manifester son appui et pour répondre aux questions, au besoin.

Les recommandations du rapport sont présentées au Comité et ADOPTÉES telles quelles

6. ENTENTE AVEC L'OFFICE DE PROTECTION DE LA NATURE DE LA VALLÉE DE LA RIVIÈRE MISSISSIPPI POUR DES TRAVAUX DE RESTAURATION VISANT LE SOUS-BASSIN HYDROGRAPHIQUE DU RUISSEAU POOLE SUPÉRIEUR

ACS2018-PIE-PS-0006

STITTSVILLE (6)

RECOMMANDATION DU RAPPORT

Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil de déléguer au directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique le pouvoir de signer une entente de contribution financière avec l'Office de protection de la nature de la vallée de la rivière Mississippi pour des travaux de restauration visant le sous-bassin hydrographique du ruisseau Poole supérieur.

ADOPTÉE

7. MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE – 168, AVENUE DALY

ACS2018-PIE-PS-0002

RIDEAU-VANIER (12)

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

- 1. Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver une modification au Règlement municipal no 2008-250 afin de permettre l'aménagement d'un bureau, limité à une ambassade, au 168, avenue Daly, comme l'expose en détail le document 2.**
- 2. Que le Comité de l'urbanisme 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 31 janvier 2018 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.

Lloyd Phillips, Lloyd Phillips and Associates Ltd. (requérant), et l'ambassadrice Gita Kalmet, représentant l'ambassade de l'Estonie, sont présents afin de manifester leur appui et de répondre aux questions, au besoin.

Le Comité de l'urbanisme ADOPTE les recommandations du rapport telles quelles.

8. MODIFICATION AU PLAN OFFICIEL – 4497, COUR O'KEEFE

ACS2018-PIE-PS-0011

BARRHAVEN (3)

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

- 1. Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver une modification au Plan officiel pour la Ville d'Ottawa, comme l'expose en détail le document 2, afin de raccorder la propriété située au 4497, cour O'Keefe au réseau d'eau potable municipal.**
- 2. Que le Comité de l'urbanisme 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 31 janvier 2018, 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.**

Paul Black, FoTenn Consultants Inc. (requérant), est présent afin de manifester

son appui et de répondre aux questions, au besoin.

Le Comité de l'urbanisme ADOPTE les recommandations du rapport telles qu'elles.

9. DEMANDES CONCERNANT LA RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX PARTIES DE LOT ET L'OUVERTURE DE RUES – PARTIE DU 300, CHEMIN GOULBOURN FORCED

ACS2018-PIE-PS-0022

KANATA NORD (4)

RECOMMANDATION DU RAPPORT

Que le Comité de l'urbanisme redonne au personnel le pouvoir délégué d'approuver les demandes concernant la réglementation relative aux parties de lot et l'ouverture de rues pour une partie du 300, chemin Goulbourn Forced, et d'appuyer la position du personnel en faveur de l'aménagement d'un saut-de-mouton à la croisée du chemin Solandt et de la voie ferrée.

Motion N° PLC 57/5

Motion du conseiller T. Tierney (à la part de la conseillère M. Wilkinson)

ATTENDU QUE le personnel de la Ville traite actuellement une demande de réglementation relative aux parties de lots qui concerne la création de lots individuels et la configuration de la phase 9 du lotissement KNL, lequel a été enregistré en tant que grands pâtés de maison;

ATTENDU QUE le plan de la phase 9 du lotissement KNL comprend des dispositions pour le prolongement du chemin Solandt à travers le lotissement de Renfrew (couloir ferroviaire), qui appartient à la Ville;

ATTENDU QUE le personnel propose de faire appliquer le point 2.7 de l'appendice 1 du Plan officiel, qui indique que la Ville peut, pour tout croisement avec un couloir ferroviaire, exiger une protection pour l'aménagement futur d'un saut-de-mouton;

ATTENDU QUE la conseillère du quartier a retiré la délégation des pouvoirs liés à l'application de la réglementation relative aux parties de lot afin que le Comité de l'urbanisme conseille le personnel à ce sujet;

ATTENDU QU'un seul train par semaine circule dans chaque direction sur le couloir ferroviaire;

ATTENDU QU'aucun plan ni budget à long terme ne sont actuellement prévus pour la construction du saut-de-mouton;

ATTENDU QUE la prise de mesures visant l'aménagement d'un saut-de-mouton nécessiterait une nouvelle conception de la configuration du lotissement, et qu'il serait alors pratiquement impossible de desservir une partie du terrain en raison des difficultés énormes que présente celui-ci et du fait que le seul chemin qui se rend à cette partie serait fermé;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QU'on demande au personnel de procéder à l'application de la réglementation relative aux parties de lot sans prévoir de protection pour un saut-de-mouton à l'endroit où le chemin Solandt croise le couloir ferroviaire;

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QUE les pouvoirs délégués soient remis au personnel sous réserve de cette directive.

ADOPTÉE

Jack Stirling est présent afin de manifester son appui.

Le Comité de l'urbanisme ADOPTE les recommandations modifiées par la motion 57/5.

SOUS-COMITÉ DU PATRIMOINE BÂTI

10. DEMANDE DE DÉMOLITION DU GARAGE DE STATIONNEMENT DU CHÂTEAU LAURIER SITUÉ AU 1, RUE RIDEAU, BIEN-FONDS DÉSIGNÉ À TITRE DE BIEN PATRIMONIAL AUX TERMES DE LA *LOI SUR LE PATRIMOINE DE L'ONTARIO*

ACS2018-PIE-RHU-0001

RIDEAU-VANIER (12)

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil :

- 1. d'approuver une demande de démolition des quatre étages supérieurs du garage de stationnement du Château Laurier, soumise par Momentum planification urbaine et communications, et reçue le 27 novembre 2017 ;**
- 2. d'approuver la demande visant à maintenir et à renforcer les murs au rez-de-chaussée du garage de stationnement afin qu'ils servent d'écran à l'aire de stationnement actuelle située au rez-de-chaussée, qui, selon les plans d'architectsAlliance, demeurera inchangée ;**
- 3. de déléguer au directeur général de Planification, Infrastructure et Développement économique le pouvoir d'effectuer des modifications mineures de conception.**

(Nota : Le délai réglementaire de 90 jours d'examen de cette demande, exigé en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, prendra fin le 25 février 2018.)

(Nota : L'approbation de la demande de modification aux termes de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* ne signifie pas pour autant qu'elle satisfait aux conditions de délivrance d'un permis de construire.)

Le Sous-comité du patrimoine bâti a examiné ce rapport lors de sa réunion du

11 janvier 2018 et a ADOPTÉ les recommandations du rapport telles quelles. Le Sous-comité a reçu de la correspondance à ce sujet, comme l'indique son procès-verbal.

En plus de celle qu'a reçue le Sous-comité du patrimoine bâti, le Comité de l'urbanisme a reçu la correspondance suivante entre le 4 janvier 2018 (date à laquelle le rapport a été publié dans l'ordre du jour du Sous-comité) et le moment où il a examiné le rapport, le 23 janvier 2018. Une copie de la correspondance est conservée dans les dossiers :

- Des commentaires datés du 21 janvier 2018 formulés par David B. Flemming, président par intérim, comité de défense de Patrimoine Ottawa (Heritage Ottawa Advocacy Committee).

Le Comité ne reçoit aucun intervenant sur ce point. Dennis Jacobs, Momentum Planning and Communications (requérant), est présent afin de manifester son appui et pour répondre aux questions, au besoin.

Le Comité de l'urbanisme ADOPTE les recommandations du rapport telles quelles.

11. DEMANDE DE DÉMOLITION ET DE NOUVELLE CONSTRUCTION AU 485, RUE LLE MAPLE, BIEN-FONDS DÉSIGNÉ À TITRE DE BIEN PATRIMONIAL AUX TERMES DE LA *LOI SUR LE PATRIMOINE DE L'ONTARIO* ET SITUÉ DANS LE DISTRICT DE CONSERVATION DU PATRIMOINE DE ROCKLIFFE PARK

ACS2018-PIE-RHU-0002

RIDEAU-ROCKCLIFFE (13)

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil :

- 1. d'approuver la demande de démolition du bâtiment situé au 485, ruelle Maple reçue le 23 novembre 2017 ;**
- 2. d'approuver la demande de construction d'un nouveau bâtiment au**

485, ruelle Maple, conformément aux plans conçus par la Peter Cai Consulting, datés du 20 novembre 2017 et reçus le 23 novembre 2017 ;

- 3. d'approuver l'architecture paysagère conçue pour le nouveau bâtiment au 485, ruelle Maple, conformément aux plans de la Peter Cai Consulting, datés du 20 novembre 2017 et reçus le 23 novembre 2017 ;**
- 4. de déléguer au directeur général de Planification, Infrastructure et Développement économique le pouvoir d'effectuer des modifications mineures de conception ;**
- 5. de délivrer un permis en matière de patrimoine d'une validité de deux ans à partir de la date de délivrance, sauf si le permis est prolongé par le Conseil municipal avant sa date d'échéance.**

(Nota : Le délai réglementaire de 90 jours d'examen de cette demande, exigé en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, prendra fin le 21 février 2018.)

(Nota : L'approbation de la demande de modification aux termes de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* ne signifie pas pour autant qu'elle satisfait aux conditions de délivrance d'un permis de construire.)

Le Sous-comité du patrimoine bâti a examiné ce rapport lors de sa réunion du 11 janvier 2018 et a ADOPTÉ les recommandations du rapport telles quelles. Le Sous-comité a reçu de la correspondance à ce sujet, comme l'indique son procès-verbal.

En plus de celle qu'a reçue le Sous-comité du patrimoine bâti, le Comité de l'urbanisme a reçu la correspondance suivante entre le 4 janvier 2018 (date à laquelle le rapport a été publié dans l'ordre du jour du Sous-comité) et le moment où il a examiné le rapport, le 23 janvier 2018. Une copie de la correspondance est conservée dans les dossiers :

- Des commentaires datés du 9 janvier 2018 formulés par Susan d'Aquino, présidente, comité du patrimoine de la Rockcliffe Park Residents Association.
- Des commentaires datés du 21 janvier 2018 formulés par

David B. Flemming, président par intérim, comité de défense de Patrimoine Ottawa (Heritage Ottawa Advocacy Committee).

Le Comité de l'urbanisme ADOPTE les recommandations du rapport telles qu'elles.

INFORMATION DISTRIBUÉE AUPARAVANT

Le point suivant a été soumis au Comité, à titre d'information, avant la réunion :

A NOMINATION D'UN MEMBRE SUPPLÉANT AU COMITÉ DE DÉROGATION –
PANNEAU 2

ACS2018-CCS-GEN-0003

À L'ÉCHELLE DE LA VILLE

AUTRES QUESTIONS

POINT SUPPLEMENTAIRE

12. MOTION – ZONAGE D'INCLUSION – SOUMISSION DU RÈGLEMENT
PROPOSÉ AU MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET AU
MINISTÈRE DU LOGEMENT DE L'ONTARIO

À L'ÉCHELLE DE LA VILLE

Comme il a approuvé l'ajout de ce point à l'ordre du jour, le Comité discute de la motion suivante :

Motion N° PLC 57/6

Motion du Conseiller T. Tierney

IL EST RÉSOLU QUE la motion suivante soit soumise au Conseil

municipal à sa réunion du 31 janvier 2018 :

ATTENDU QUE la Ville d'Ottawa est résolue à travailler à la fois avec le secteur privé et le secteur sans but lucratif pour construire des logements abordables, en vue d'atteindre les objectifs du Plan officiel et du Plan décennal de logement et de lutte contre l'itinérance;

ATTENDU QUE la Ville d'Ottawa mène des programmes ayant pour but de favoriser la construction de logements abordables grâce à un financement municipal et à des incitatifs financiers;

ATTENDU QUE la *Loi de 2016 sur la promotion du logement abordable* a été présentée à l'Assemblée législative de l'Ontario le 14 septembre 2016 et a reçu la sanction royale le 8 décembre 2016;

ATTENDU QUE cette loi habilite le ministre des Affaires municipales à proposer des règlements sur le zonage d'inclusion en application de la *Loi sur l'aménagement du territoire*;

ATTENDU QUE les ministères des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario ont publié un projet de règlement le 18 décembre 2017 et recueilleront les commentaires du public jusqu'au 1^{er} février 2018;

ATTENDU QUE le zonage d'inclusion vise à permettre aux municipalités de demander la construction de logements abordables dans des zones ciblées, comme des lieux d'aménagements axés sur le transport en commun;

ATTENDU QUE, comme le décrit la note envoyée par le directeur général de la planification, de l'infrastructure et du développement économique aux membres du Conseil le 22 janvier 2018, le personnel a étudié le projet de règlement et a relevé certains points à traiter pour permettre au Conseil de tirer le meilleur parti des dispositions sur le zonage d'inclusion en vue d'améliorer substantiellement le parc de logements abordables à Ottawa, notamment ce qui suit :

- Le projet de règlement ne s'applique qu'aux nouvelles copropriétés et maisons destinées à la vente, et non au secteur locatif, lequel représente une part importante des besoins en logements abordables à Ottawa;
- Les municipalités ne pourront se permettre de compenser 40 % des

coûts associés à l'abordabilité des logements au moyen d'incitatifs spécifiés, et cette exigence entrera en concurrence avec d'autres objectifs municipaux cruciaux, notamment la disponibilité des fonds réservés aux logements abordables grâce aux redevances d'aménagement;

- Le projet de règlement crée des besoins de mise en œuvre et d'administration potentiellement lourds, complexes et coûteux.

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE le Conseil approuve les commentaires à transmettre aux ministères des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario au sujet de leur projet de règlement sur le zonage d'inclusion, lesquels sont énoncés ci-dessous et sont détaillés dans le document technique du personnel joint en annexe A à la présente motion :

- a) Que le règlement s'accompagne d'un autre règlement sur le zonage d'inclusion qui traite des logements locatifs;
- b) Que le gouvernement provincial tienne compte des investissements et des incitatifs municipaux actuels qui encouragent la construction de logements abordables, et qu'il revoie l'obligation pour les municipalités de compenser 40 % des coûts au moyen d'incitatifs spécifiés, puisqu'elle ferait obstacle à leurs programmes actuels;
- c) Que le gouvernement provincial accorde aux municipalités des fonds qui compenseraient les coûts de mise en œuvre du règlement;
- d) Que les municipalités puissent prendre des décisions concernant des dispositions importantes comme les pourcentages obligatoires de logements abordables, les restrictions relatives aux logements à l'extérieur de l'exploitation et les modèles de partage du produit relatif à la valeur nette réelle;

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QUE le Conseil demande au greffier municipal et avocat général d'envoyer une lettre aux ministères des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario en y joignant la présente motion et le document technique du personnel (annexe A) pour qu'ils en prennent connaissance;

IL EST EN OUTRE RÉSOLU QUE le Conseil demande au directeur général de la planification, de l'infrastructure et du développement économique ou à

son représentant d'effectuer un suivi auprès du Ministère sur toute autre question technique ou de procédure, de continuer à lui faire part des répercussions possibles, de tenir compte des nouvelles dispositions législatives sur le zonage d'inclusion dans les études et les examens à venir sur le sujet, notamment la révision de la zone R4 et la préparation du prochain Plan officiel, ainsi que de faire rapport au Conseil et au Comité de l'urbanisme s'il y a lieu.

Annexe A – Commentaires du personnel à l'intention du gouvernement provincial sur le zonage d'inclusion

Commentaires généraux

Le zonage d'inclusion proposé semble représenter un important transfert non financé de la responsabilité de la construction de logements abordables du gouvernement provincial aux municipalités. Nous nous inquiétons des lourds fardeaux administratifs et budgétaires associés à la construction de logements de propriétaires-occupants abordables, conjugués à l'absence de mesures pour les logements locatifs abordables. Ces facteurs s'ajoutent aux obstacles financiers que présente le maintien du processus d'approbation actuel et à la volonté d'adopter intégralement le système de permis d'aménagement communautaire.

En adoptant le zonage d'inclusion, la Ville devrait vraisemblablement absorber les coûts suivants, sans soutien ou transfert de fonds du gouvernement provincial :

- Élaboration du programme;
- Collecte de données, études et analyses de marché continues;
- Paiements directs couvrant 40 % de la différence entre le prix sur le marché et le prix abordable par aménagement;
- Frais d'administration pour le suivi régulier et les transferts de logements;
- Maintien du parc de logements et administration des logements;
- Obligations financières à long terme pour l'acquisition d'autres logements;
- Frais juridiques de cession des ententes et du suivi;

- Obligations de transfert du produit relatif à la valeur nette réelle à long terme.

Article 1 – Politiques relatives au plan officiel prescrites

- 1 a) Il y aurait lieu de clarifier le libellé. Par exemple, le zonage d'inclusion pourrait s'appliquer uniquement aux aménagements comptant au moins 20 unités d'habitation.

Article 2 – Rapport d'évaluation municipal

- La mise à jour quinquennale du rapport d'évaluation municipal serait difficile à entreprendre si elle faisait suite à un examen où les prévisions démographiques ne sont pas à jour. Ce serait plus clair si le rapport était exigé uniquement en cas d'élaboration de nouvelles prévisions de croissance pour le Plan officiel.
- Le rapport d'évaluation municipal devrait également faire état du nombre de foyers ayant des besoins impérieux en matière de logement.

Article 3 – Dispositions requises dans les règlements municipaux de zonage d'inclusion

- Nombre obligatoire de logements abordables – Préciser si la surface de plancher hors œuvre brute est mesurée jusqu'à l'intérieur ou à l'extérieur des murs. Le règlement ne devrait pas imposer un nombre maximal de logements abordables, mais plutôt un nombre minimal. Un plus grand nombre obligatoire de logements abordables autour des zones de station de transport en commun pourrait avoir comme conséquence imprévue de freiner la construction de tels logements à ces endroits.
- Mesures et stimulants – L'éventuelle obligation, pour les municipalités, de compenser 40 % des coûts des logements visés par le zonage d'inclusion aurait un effet dissuasif notable sur l'adoption de ce zonage à Ottawa. Des exemptions ou des dispenses des frais et des fonds à verser seraient très problématiques, car la Ville compte sur ces sommes pour répondre à ses besoins essentiels en matière de programmes et d'infrastructures (acquisition de terrains à vocation de parc, améliorations de l'espace public, transport en commun, etc.). Notons que les frais de demande d'aménagement permettent de recouvrer les coûts engagés pour l'examen

des projets d'aménagement. Par ailleurs, nous nous opposons fermement à la restriction proposée qui empêcherait les municipalités d'utiliser la hauteur et la densité pour encourager la construction de logements abordables. Il s'agit du seul outil que les municipalités pourraient offrir facilement et à moindre coût et qui constituerait une compensation appréciable pour les promoteurs. C'est également la forme d'incitation la plus courante dans les autres programmes de zonage d'inclusion.

Nous comprenons mal l'utilisation d'un prix moyen dans le calcul de la contribution financière versée pour un aménagement donné. Afin de calculer la contribution versée au promoteur en vertu de l'entente, il pourrait être plus efficace et équitable de tenir compte du prix des logements abordables du bâtiment. Cette formule inclurait aussi les montants supplémentaires, comme les frais de copropriété – qui varient considérablement d'un aménagement à l'autre – et les frais d'entreposage et d'amélioration propres à l'aménagement. Le règlement proposé devrait être modifié pour permettre aux municipalités d'utiliser le prix moyen sur le marché ou le prix indiqué pour les logements d'un aménagement donné.

Dans les zones de forte densification où la demande de logements est grande, le coût direct pour la Ville sera bien plus élevé, étant donné l'écart accru entre le prix sur le marché et le prix abordable. Il pourrait en découler, comme conséquence imprévue, la création de « quartiers d'exclusion » qui ne profiteront jamais du zonage d'inclusion en raison de leurs prix moyens élevés.

Le règlement ne semble pas expliquer pourquoi les municipalités paieront pour des logements abordables en vertu d'un système d'octroi de permis (l'actuel système de zonage et de réglementation du plan d'implantation), mais pas d'un autre (système de permis d'aménagement communautaire). L'élaboration et la mise en place d'un système de permis d'aménagement communautaire, qui remplaceraient donc l'exigence de contribution financière, nécessiteraient énormément de ressources; ce serait comparable à l'élaboration de tout nouveaux instruments – un règlement de zonage, un règlement municipal sur les plans d'implantation et une politique du Plan officiel –, ce qui comprend la mobilisation des ressources administratives et techniques nécessaires.

du produit relatif à la valeur nette réelle

- En général, l'obligation de revendre un logement abordable à un prix abordable ne rend pas ce programme attrayant pour les nouveaux propriétaires. Il existe une foule de raisons pour lesquelles un ménage devra déménager ou vendre sa maison, et l'impossibilité de toucher la valeur nette réelle du logement risque d'avoir un effet dissuasif. Si un ménage souhaite accéder à la propriété, il pourrait lui être profitable d'acheter un logement dans un bâtiment de faible densité en banlieue ou une maison sur le marché de la revente, auquel cas il toucherait la valeur nette réelle de son investissement, ce qu'il ne pourrait faire s'il achetait au même prix un logement visé par le zonage d'inclusion.
- Comme les marchés de l'habitation varient au sein de la province, il pourrait s'avérer avantageux de permettre aux municipalités de déterminer la part de la valeur nette réelle une fois la période d'abordabilité terminée. La valeur nette réelle du logement des propriétaires pourrait être une composante plus importante du plan de logement de certaines municipalités comparativement à d'autres. De même, l'augmentation de l'impôt foncier varie d'une municipalité à l'autre, de sorte que certaines pourraient avoir besoin de latitude dans l'établissement des parts de la valeur nette réelle afin de financer le programme.
- Il y aurait lieu de préciser dans le règlement que toutes les premières ventes doivent être des « transactions sans lien de dépendance » pour éviter que le propriétaire vende le logement à un ami ou à un membre de sa famille qui le revendra et partagera les profits avec lui.

Article 5 – Production de rapports par le conseil d'une municipalité

- Il faudrait préciser si les rapports seraient soumis au Conseil ou au gouvernement provincial.

Article 6 – Restrictions relatives aux logements à l'extérieur de l'exploitation

- 6 a) L'obligation de situer les logements érigés à l'extérieur de l'exploitation « près » de l'emplacement original est trop vague. Nous ne savons pas comment cette exigence serait appliquée.
- 6 c) La période de 36 mois est trop longue. Il n'est pas acceptable de

retarder la construction de logements abordables pendant trois ans; ceux-ci devraient être construits dans les mêmes délais que ceux du marché du logement. Cet alinéa laisse entendre que les logements érigés à l'extérieur de l'exploitation pourraient être construits par d'autres et s'inscrire dans le cadre d'un autre accord d'aménagement. Qui garantirait alors la construction, le calendrier des travaux ou le financement? Par quels mécanismes d'exécution et de suivi pourrait-on s'assurer que les logements ont été construits? La Ville serait-elle quand même tenue de compenser 40 % des coûts pour le promoteur d'origine? Nous voyons cette politique comme une option d'abstention pour les promoteurs.

Article 7 – Restrictions relatives à l'utilisation de l'article 37

- Comme nous l'avons indiqué pour l'alinéa 3 c), nous nous opposons fermement à la restriction proposée qui empêcherait les municipalités d'utiliser la hauteur et la densité comme mesure d'incitation pour compenser les coûts du promoteur.

Article 8 – Exploitations ou réexploitations

- Les logements locatifs représentent une grande partie des logements abordables. Nous nous opposons fermement à l'exemption prévue pour les logements construits aux fins de location, laquelle réduirait de beaucoup les possibilités d'accroître le nombre de logements abordables et d'offrir un plus large éventail de logements dans la ville. Le secteur locatif est une part importante des besoins en logements abordables à Ottawa.
- Le programme proposé semble servir à subventionner l'accession à la propriété, et non le logement. Les personnes qui ont besoin d'aide au logement ne peuvent se permettre les loyers du marché ou ont du mal à réunir les fonds nécessaires à la mise de fonds et à faire approuver un prêt hypothécaire. Il n'est ni bénéfique ni efficace d'accorder autant d'importance à l'abordabilité de l'accession à la propriété et de prévoir une exemption pour les logements locatifs abordables.
- Comme le zonage ne peut préciser le mode d'occupation, celui-ci serait décidé au moment de la demande d'aménagement, ce qui pourrait inciter le promoteur à le modifier après-coup pour se soustraire aux exigences du programme.

- Il faudrait préciser si la conversion d'immeubles locatifs en copropriétés serait exemptée.

ADOPTÉE

LEVÉE DE LA SÉANCE

La séance est levée à 15 h 06.

Coordonnatrice du comité

Présidente