



---

**Comité de l'urbanisme**

**Procès-verbal 6**

**Le jeudi 25 avril 2019**

**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 8 mai 2019 dans le Rapport No 6 du Comité de l'urbanisme.*

**Présents :** Présidente: conseillère J. Harder  
Vice-président: conseiller T. Tierney  
Membres: conseillers L. Dudas, G. Gower, R. Chiarelli, J. Leiper,  
R. Brockington, S. Blais, S. Moffatt

**Absents :** Conseiller A. Hubley

**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 et 2 l'ordre du jour d'aujourd'hui.

Elle ajoute que quiconque a l'intention de porter en appel les modifications proposées devant le Tribunal d'appel de l'aménagement local 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 le Tribunal si le Conseil n'adopte pas les modifications dans les 150 jours suivant la réception d'une requête de zonage, et de 210 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

Aucune déclaration d'intérêt n'est déposée.

#### ADOPTION DE PROCÈS-VERBAUX

Procès-verbal 5 - le 11 avril 2019

ADOPTÉ

#### Services de planification, de l'infrastructure et de développement économique

1. Modification au Règlement de zonage – 348 et 350, avenue Winona  
ACS2019-PIE-PS-0034 Kitchissippi (15)
- 

#### Recommandations du rapport

1. **Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver une modification du *Règlement de zonage 2008-250* visant les 348 et 350, avenue Winona, en vue d'abaisser certaines normes de rendement de zonage qui permettraient la conversion d'un triplex existant en immeuble de faible hauteur de quatre logements, comme l'indique 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 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, à la réunion du Conseil municipal prévue le 8 mai 2019 », 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.**

Les employés suivants de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique répondent aux questions :

- Doug James, gestionnaire, Examen des projets d'aménagement – Centre.
- Jean-Charles Renaud, urbaniste
- Alain Miguelez, gestionnaire, Planification des politiques
- John Smit, directeur, Direction du développement économique et de la planification à long terme

Le Comité reçoit deux intervenants

- Gary Ludington, de la Westboro Community Association, exprime des réserves au sujet du processus. Il indique que les résidents ont soumis des commentaires lorsque le promoteur a présenté une demande d'approbation et de dérogation mineure au Comité de dérogation pour construire un triplex, et qu'ils se sont manifestés de nouveau lorsqu'il a demandé une modification du zonage pour ajouter une quatrième unité, qu'il a par ailleurs toujours eu l'intention de construire. M. Ludington se dit préoccupé par la fréquence de ce processus en deux temps dans le quartier Westboro, et se demande s'il n'existe pas une façon plus efficace de traiter ces demandes avant le début des travaux. Il fait remarquer qu'il était évident que le promoteur prévoyait construire une quatrième unité vu la superficie ajoutée lors de la construction de l'édifice, même si la

demande initiale visait la construction d'un triplex. Il exprime aussi des préoccupations concernant le manque d'investissement pour l'aménagement de terrains à vocation de parc et l'application des règlements sur le stationnement.

- Murray Chown, accompagné de Danna See-Har de Novatech (demandeur), répond aux commentaires de M. Ludington. Il indique qu'en ce qui concerne le stationnement, le demandeur fournit deux places alors que le Règlement n'en exige aucune. Quant au processus, il affirme que beaucoup de ses clients sont de petits constructeurs qui utilisent ce processus en deux temps pour éviter les délais de construction et générer des revenus avec le triplex afin d'avoir les reins plus solides au moment de présenter l'onéreuse demande de dérogation et d'approbation du plan d'implantation requise pour la construction d'une quatrième unité. Il indique avoir insisté auprès ses clients pour qu'ils fassent preuve de transparence à ce propos envers les résidents et le Comité de dérogation, et ce, dès le début du projet. Il fait aussi remarquer que son client n'est pas le promoteur d'origine.

Le Comité de l'urbanisme a reçu la correspondance suivante entre le 15 avril (la date à laquelle le rapport et l'ordre du jour ont été publiés sur le site Web de la Ville) et le moment où il a examiné le rapport, le 25 avril. Une copie de la correspondance est conservée dans les dossiers :

- Courriel envoyé le 9 avril par Oliver Van Audenhaege, pour qu'il soit distribué à la réunion d'aujourd'hui.

Le Comité de l'urbanisme ADOPTE les recommandations du rapport telles quelles avec les dissidences du conseillers L. Dudas, G. Gower et J. Leiper

2. Modification au Règlement de zonage – partie du 3285, chemin Borrisokane  
ACS2019-PIE-PS-0038 Barrhaven (3)
- 

### Recommandations du rapport

1. **Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver la modification du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) relativement à une partie du 3285, chemin Borrisokane afin que soient permises l'utilisation ou les utilisations du sol associées à l'ébauche du plan de lotissement, illustrées dans le document 1 et détaillées 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 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, à la réunion du Conseil municipal prévue le 8 mai 2019», 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.**

ADOPTÉES

3. Rapport d'entente préalable – Feux de circulation (rue Bank et voie Rotary; rue Bank et promenade Findlay Creek)

ACS2019-PIE-PS-0041

Gloucester-Nepean Sud (22);

Osgoode (20)

---

### **Recommandations du rapport**

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

- 1. déléguer au directeur général de Planification, Infrastructure et Développement économique le pouvoir de conclure une entente préalable avec Findlay Creek Properties (North) Ltd., Tartan Homes (North Leitrim) Inc. et Tartan Land (North Leitrim) en vue de procéder à la conception et à l'aménagement d'un carrefour à quatre branches amélioré, muni de feux de circulation, à l'angle de la rue Bank et de la voie Rotary, comme le décrit le présent rapport, jusqu'à concurrence de 592 598 \$, taxes applicables et indexation en sus, conformément aux principes et à la politique de l'entente préalable énoncés dans les documents 1 et 2, et dont la forme et le contenu définitifs seront à la satisfaction du greffier municipal et de l'avocat général;**
- 2. autoriser la sortie de fonds nécessaire au remboursement des coûts de conception et de construction engagés par Findlay Creek Properties (North) Ltd., Tartan Homes (North Leitrim) Inc. et Tartan Land (North Leitrim), dans le cadre de l'exécution de l'entente préalable;**
- 3. autoriser l'engagement préalable d'une somme de 592 598 \$, taxes applicables en sus (la limite maximale de l'entente préalable), provenant du budget d'immobilisations de 2022 et des prévisions de redevances d'aménagement, sous réserve de l'exécution de l'entente préalable;**
- 4. autoriser la dépense de 592 598 \$, taxes applicables en sus (la limite maximale de l'entente préalable), conformément au calendrier de**

remboursement fixé dans l'entente préalable;

5. déléguer au directeur général de Planification, Infrastructure et Développement économique le pouvoir de conclure une entente préalable avec Claridge Homes (Bank St.) Inc., en vue de procéder à la conception et à l'aménagement d'un carrefour à quatre branches amélioré, muni de feux de circulation, à l'angle de la rue Bank et de la promenade Findlay Creek, comme le décrit le présent rapport, jusqu'à concurrence de 892 872 \$, taxes applicables et indexation en sus, conformément aux principes et à la politique de l'entente préalable énoncés dans les documents 1 et 2, et dont la forme et le contenu définitifs seront à la satisfaction du greffier municipal et de l'avocat général;
6. autoriser la sortie de fonds nécessaire au remboursement des coûts de conception et de construction engagés par Claridge Homes (Bank St.) Inc., dans le cadre de l'exécution de l'entente préalable;
7. autoriser l'engagement préalable d'une somme de 892 872 \$, taxes applicables en sus (la limite maximale de l'entente préalable), provenant du budget d'immobilisations de 2022 et des prévisions de redevances d'aménagement, sous réserve de l'exécution de l'entente préalable;
8. autoriser la dépense de 892 872 \$, taxes applicables en sus (la limite maximale de l'entente préalable), conformément au calendrier de remboursement fixé dans l'entente préalable.

**Motion No PLC 2019 6/1**

Motion du vice-président T. Tierney

**ATTENDU QUE le rapport ACS2019-PIE-PS-0041 (rapport préliminaire sur les feux de circulation à l'intersection de la rue Bank et de la voie Rotary et à celle de la rue Bank et la promenade Findlay Creek) recommande de conclure une entente préalable avec Findlay Creek Properties (North) Ltd., Tartan Homes (North Leitrim) Inc. et Tartan Land (North Leitrim) pour la conception et l'aménagement d'un carrefour à feux amélioré à quatre voies à l'intersection de la rue Bank et de la voie Rotary, comme il est décrit**

**dans ce rapport;**

**ATTENDU QU'à la section sur les répercussions financières du rapport, les deux tableaux mentionnent à tort un carrefour giratoire et une intersection;**

**ATTENDU QUE le rapport ne porte pas sur l'aménagement d'un carrefour giratoire à l'intersection;**

**PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil de modifier la section sur les répercussions financières du rapport pour retirer la mention de « carrefour giratoire » à la cellule « A. Aménagement – Carrefour giratoire à l'intersection » des deux tableaux, qui se lira comme suit : « A. Aménagement – Intersection ».**

ADOPTÉE

Le Comité ADOPTE les recommandations du rapport, dans sa version modifiée par la motion 2019 6/1.

4. Règlement d'appels relatifs à la MPO 150 – Annexes sur le réseau cyclable et le réseau routier

ACS2019-PIE-EDP-0020

À l'échelle de la ville

---

#### **Recommandation du rapport**

**Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'adopter les documents 1 et 2 en remplacement de l'annexe C – Réseau cyclable urbain, et de l'annexe E – Réseau routier urbain, incluses dans la MPO 150, aux fins d'approbation par le Tribunal d'appel de l'aménagement local, en règlement de certains appels relatifs à la MPO 150, comme en fait état le présent rapport.**

ADOPTÉ



## INFORMATION DISTRIBUÉE AUPARAVANT

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

- A. Demande liée aux Terrains fédéraux excédentaires, dans le cadre de l'initiative des terrains fédéraux de la stratégie nationale sur le logement – Îlot 21 de Wateridge Village

ACS2019-CSS-GEN-0006

Rideau-Rockcliffe (13)

---

## LEVÉE DE LA SÉANCE

La séance est levée à 10 h 04.

---

Coordonnatrice du comité

Présidente