



Comité de l'urbanisme

Procès-verbal 19

le jeudi 23 janvier 2020

9 h 30

salle Andrew S. Haydon, 110, avenue Laurier Ouest

- Nota : 1. Veuillez noter que ces procès-verbaux doivent être considérés comme étant PRÉLIMINAIRES jusqu'à ce qu'ils soient confirmés 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 29 janvier 2020 dans le Rapport N 19 du Comité de l'urbanisme.*

Présents : Présidente: conseillère J. Harder
Vice-président : conseiller T. Tierney
Conseillers : L. Dudas, G. Gower, J. Leiper, R. Brockington,
S. Blais, S. Moffatt, A. Hubley

Absents : Conseiller R. Chiarelli

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 2 à 7 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 90 jours suivant la réception d'une requête de zonage, et de 120 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 2 - Réunion extraordinaire conjointe du 9 décembre 2019 du Comité de l'urbanisme et du Comité de l'agriculture et des affaires rurales
- Procès-verbal 18 - le 12 décembre 2019

CONFIRMÉS

Communications

Le document suivant a été distribué aux membres du Comité à titre indicatif avant la réunion :

Réponses aux demandes de renseignements

- PC 02-19 - Revoir de la définition de la zone d'« entrepôt »

Mot d'ouverture de la présidente

Au début de la réunion, la présidente mentionne qu'elle a préparé un mot d'ouverture sur les tâches qui attendent le Comité cette année. Pour gagner du temps, au lieu de le lire, elle indique qu'il sera publié avec le procès-verbal de la réunion sur le site Web de

la Ville.

Motion n° PLC 2019-19/A

Motion du conseiller Glen Gower

IL EST RÉSOLU QUE le mot préparé par la présidente pour la réunion du Comité de l'urbanisme du 23 janvier 2020 soit annexé au procès-verbal de la réunion du jour¹.

ADOPTÉE

Services de planification, de l'infrastructure et de développement économique Sous-comité du patrimoine bâti

1. Désignation de l'édifice de la Standard Bread Company situé au 951, avenue Gladstone en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*

ACS2019-PIE-RHU-0027

Kitchissippi (15)

Recommandation du rapport

Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'émettre un avis d'intention de désigner l'édifice de la Standard Bread Company situé au 951, avenue Gladstone en vertu de la Partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.

Le Sous-comité du patrimoine bâti a examiné ce rapport lors de sa réunion du 10 décembre 2019. Il a reçu des intervenants et de la correspondance, comme l'indique le procès-verbal de cette réunion. Il a adopté les recommandations du rapport telles quelles.

¹ Voir l'annexe A du procès-verbal.

2. Modification au Règlement de zonage – 1426, rue Scott

ACS2020-PIE-PS-0008

Kitchissippi (15)

Recommandations du rapport

1. **Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage 2008-250 visant le 1426, rue Scott, afin de permettre la poursuite de l'utilisation d'une aire de stationnement non conforme pour une période de deux ans, comme l'expose en détail le document 3.**
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 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 29 janvier 2020 », 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 reçoit quatre intervenants sur le sujet :

- Linda Hoad, de la Hintonburg Community Association², s'oppose à la demande. Sa principale réserve est que le site continuera de servir de stationnement, alors que le zonage autorise une vaste gamme d'utilisations et qu'il y a une forte demande en logements dans le quartier.
- Cheryl Parrott, aussi de la Hintonburg Community Association, décrit l'historique du site depuis 2002 et relève des problèmes, à savoir le manque de zone tampon paysagère (réclamée à maintes reprises par la population) et les coûts pour les contribuables des activités municipales d'application des normes et des dispositions réglementaires sur l'entretien des propriétés.

² Le diaporama est conservé au dossier.

- Lloyd Phillips, de Lloyd Phillips and Associates Ltd. (le demandeur), appuie les recommandations du personnel, faisant remarquer que des plans d'aménagement à long terme du site seront fournis lorsque le propriétaire sera prêt. Il déclare que le lot cadre dans la collectivité et réduit les difficultés de stationnement dans le secteur, et que le rejet de la demande nuirait au quartier. Il ajoute que des aires de stationnement temporaires ont bel et bien été renouvelées pour une durée plus longue sans que cela nuise au potentiel à long terme des sites.
- Firooz Hatami (le propriétaire) indique avoir l'intention d'acheter la propriété située sur le lot d'angle lorsqu'elle sera en vente pour terminer de monter la place, et de continuer à utiliser le site comme stationnement en attendant. Il mentionne ses démarches précédentes pour obtenir l'autorisation de convertir le site en stationnement permanent, ce qui, d'après lui, serait profitable au quartier. Il parle en outre des coûts associés aux permis, à l'exploitation du site, au déneigement et aux impôts, ainsi que de son désir d'aménager le site à un moment qui sera favorable à ses projets de retraite.

Le Comité examine les recommandations du rapport suivantes :

1. **Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage 2008-250 visant le 1426, rue Scott, afin de permettre la poursuite de l'utilisation d'une aire de stationnement non conforme pour une période de deux ans, comme l'expose en détail le document 3.**

REJETÉE par un vote de 2 voix affirmatives contre 5 voix négatives, ainsi partagées :

VOIX Conseillers R. Brockington, S. Blais

AFFIRMATIVES

(2):

VOIX Conseillers L. Dudas, G. Gower, J. Leiper, S. Moffatt et la
NÉGATIVES présidente Chair J. Harder

(5):

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 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 29 janvier 2020 », 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

3. Modification du Règlement de zonage – 3809, chemin Borrisokane
ACS2020-PIE-PS-0009 Rideau-Goulbourn (21); Barrhaven (3)
-

Recommandations du rapport

- 1. Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver une modification au Règlement de zonage 2008-250 visant le 3809, chemin Borrisokane afin de permettre la construction d'un lotissement comprenant des maisons individuelles, des maisons jumelées et un parc, 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 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 29 janvier 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.**

Le Comité reçoit deux intervenants :

- Frank Cairo, de la Caivan Brazeau Development Corporation³, met la demande en contexte et explique qu'il se présente devant le Comité pour réaliser une étape nécessaire du processus d'aménagement et répondre aux questions. Il mentionne le problème soulevé dans les médias concernant l'état des ressources en agrégats sur le site, mais signale que la Caivan Brazeau Development Corporation demande que l'étude de la demande soit reportée à la prochaine réunion du Comité de l'urbanisme, car la conception architecturale a été modifiée depuis la publication de l'ordre du jour du Comité, et le personnel n'a pas eu assez de temps pour étudier les changements et se forger une opinion.
- George Neville est inquiet du problème soulevé dans les médias concernant l'état des ressources en agrégats sur le site et laisse entendre qu'il y a lieu d'obtenir des précisions sur le dossier et de réaliser des évaluations professionnelles supplémentaires avant que la Ville approuve la demande d'aménagement visant la remise en état de la sablière, étant donné les points dont il faudrait potentiellement tenir compte sur les plans de l'ingénierie, de la géologie et de l'environnement.

Les membres du personnel suivants répondent aux questions⁴ :

- Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique : Doug James, directeur intérimaire, Services de planification; Don Herweyer, directeur, Développement économique et Planification à long terme; et Lily Xu, gestionnaire, Examen des projets d'aménagement – Sud.
- Direction générale des services novateurs pour la clientèle : Tim Marc, conseiller juridique principal, Droit immobilier, de l'urbanisme et de l'aménagement.

Motion N° PLC 2019-19/1

Motion du conseiller S. Moffatt

ATTENDU QUE le rapport ACS2020-PIE-PS-0009, Modification du

³ Le diaporama est conservé au dossier.

Règlement de zonage – 3809, chemin Borriskane expose les détails des modifications au règlement de zonage recommandées pour permettre l'aménagement d'un lotissement sur la terre;

ATTENDU QUE le demandeur a demandé à la Ville de considérer la modification du zonage en ce qui concerne les normes de rendement pour la cour avant, la superficie minimale de lot et le retrait de la cour arrière;

ATTENDU QUE le personnel municipal a indiqué, le 9 janvier 2020, la nécessité de reporter l'examen du rapport du 23 janvier 2020 à la réunion du Comité de l'urbanisme suivante afin d'étudier les modifications demandées en bonne et due forme;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE le Comité de l'urbanisme reporte l'examen dudit rapport à sa prochaine réunion prévue le 13 février 2020.

REPORT ADOPTÉ

4. Modification du Règlement de zonage – 4800 et 4836, rue Bank

ACS2020-PIE-PS-0005

Osgoode (20)

Recommandations du rapport

1. Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver une modification du *Règlement de zonage 2008-250* visant le 4836, rue Bank en vue de changer le zonage de la propriété en question de Zone de commerces ruraux, sous-zone 4 (RC4) et de Zone d'utilisations polyvalentes générale (GM) à Zone d'utilisations polyvalentes générale assortie d'une exception (GM[xxxx]) afin de permettre l'aménagement d'un hôtel et d'autres utilisations commerciales assorties d'exceptions, et de changer le zonage d'une partie de la propriété de Zone de commerces ruraux (RC) à Zone résidentielle de densité 3, sous-zone Z (R3Z); ainsi que de changer la désignation de zonage d'une petite partie du 4800, rue Bank de Zone résidentielle de densité 3, sous-zone Z (R3Z) à Zone d'utilisations polyvalentes générale assortie d'une exception (GM[xxxx]) afin de permettre l'aménagement d'un hôtel et d'autres utilisations

commerciales, comme il est expliqué en détail 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 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 29 janvier 2020», 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.**

Nico Church et Brian Casagrande, de Fotenn Consultants (pour le demandeur), sont présents pour appuyer les recommandations et répondre aux questions, au besoin.

Le Comité ADOPTE les recommandations du rapport telles quelles.

5. Modification du *Règlement de zonage* – 116, rue York

ACS2020-PIE-PS-0004

Rideau-Vanier (12)

Recommandations du rapport

- 1. Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil de rejeter la modification du *Règlement de zonage* (n° 2008-250) visant le 116, rue York qui autoriserait l'aménagement d'un hôtel de 17 étages, comme le précise 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 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 29 janvier 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.

Le Comité reçoit cinq intervenants :

- Peter Ferguson, de l'Association communautaire de la Basse-Ville, appuie les recommandations du personnel, affirmant que l'Association maintient la position qu'elle a indiquée dans sa lettre au personnel (document 7 du rapport du personnel), à savoir que le projet ne tient pas compte du caractère patrimonial du secteur et de ses effets néfastes sur celui-ci, et qu'il ne convient pas au site.
- Carey Thomson appuie les recommandations du personnel, avançant que le projet ne respecte ni le quartier ni le patrimoine du secteur, ne représente pas un exemple de bonne planification et créerait un précédent fâcheux pour les autres quartiers d'Ottawa.
- David B. Flemming, de Patrimoine Ottawa⁵, appuie les recommandations du personnel, soulignant que l'organisme maintient la position qu'il a indiquée dans sa lettre au personnel (document 8 du rapport du personnel), soit que le projet ne tient pas compte du district de conservation du patrimoine et de ses lignes directrices relatives à la hauteur, à la volumétrie, au contexte, au retrait et au paysage de rue. Il soulève aussi des inquiétudes quant au processus, à savoir que la demande de modification du zonage a été présentée avant la demande exigée selon la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*.
- Bill Holzman, de Holzman Consultants inc. (le demandeur)⁶, décrit l'historique de la demande et se dit surpris que le personnel recommande de la rejeter, étant donné que le dialogue avait semblé constructif jusqu'alors. Il avance que le projet est justifiable par des documents d'aménagement du territoire.
- Sameer Gulamani, de Bayview Hospitality inc. (le propriétaire), parle de ce qu'est de faire partie d'un quartier, des efforts déployés et des modifications apportées à la conception en réponse aux consultations

⁵ Les observations sont conservées au dossier.

⁶ Le diaporama est conservé au dossier.

publiques, ainsi que de la volonté de contribuer au secteur par un projet compatible avec les projets d'aménagement existants et prévus.

Doug James, directeur intérimaire, Services de planification, Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, répond aux questions.

Le Comité ADOPTE les recommandations du rapport telles quelles, avec la dissidence du conseiller Riley Brockington.

6. Modification au Règlement de zonage et Réglementation du plan d'implantation – 19, 29 et 134, avenue Robinson
- ACS2020-PIE-PS-0001 Rideau-Vanier (12)
-

Recommandations du rapport

- 1. Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil :**
 - a. d'approuver une modification au Règlement de zonage 2008-250 visant les 17, 19 et 23, avenue Robinson, afin de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de hauteur moyenne, comme l'expose en détail le document 2;**
 - b. d'approuver une modification au Règlement de zonage 2008-250 visant les 27, 29 et 31, avenue Robinson, afin de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de hauteur moyenne, comme l'expose en détail le document 4;**
 - c. d'approuver une modification au Règlement de zonage 2008-250 visant les 130, 134 et 138, avenue Robinson, afin de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de hauteur moyenne, comme l'expose en détail le document 6.**

- 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 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 29 janvier 2020 », 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.

- 3. Que le Comité de l'urbanisme approuve ce qui suit :**
- a. la demande de réglementation du plan d'implantation no D07-12-18-0174, visant les 17, 19 et 23, avenue Robinson, afin de permettre la construction d'un immeuble de six étages abritant 46 logements, comme le décrivent les documents 7 et 8;**
 - b. la demande de réglementation du plan d'implantation no D07-12-18-0164, visant les 27, 29 et 31, avenue Robinson, afin de permettre la construction d'un immeuble de six étages abritant 46 logements, comme le décrivent les documents 9 et 10;**
 - c. la demande de réglementation du plan d'implantation no D07-12-18-0172, visant les 130, 134 et 138, avenue Robinson, afin de permettre la construction d'un immeuble de six étages abritant 46 logements, comme le décrivent les documents 11 et 12;**
 - d. les demandes de réglementation du plan d'implantation décrites aux recommandations 3(a), (b) et (c) ne seront approuvées que lorsque les dispositions de zonage prévues aux recommandations 1 (a), (b) et (c) entreront pleinement en vigueur.**

Le Comité examine ce point en même temps que le point 7 à l'ordre du jour, « Modification au *Règlement de zonage* et Réglementation du plan d'implantation – 36, avenue Robinson » (ACS2020-PIE-PS-0002).

Il reçoit deux intervenants :

- Scott McAnsh, de NextGenLaw LLP, au nom de Wendy Duschenes et de

David Elden⁷, décrit la géographie unique et la faible densité du site, et émet des réserves sur les demandes de modification du zonage, particulièrement celles visant à réduire le nombre de places de stationnement résidentiel obligatoires et les répercussions de cette réduction sur les locataires et le secteur. Il indique que bon nombre des locataires qui emménageront là voudront avoir une voiture, vu le manque de services accessibles à pied, et que s'il n'y a pas assez de places de stationnement disponibles sur les propriétés, les problèmes de stationnement dans le quartier s'aggraveront. Il s'inquiète également du fait que les projets ne sont pas juridiquement conformes aux exigences de densité et aux dispositions générales du Plan secondaire de la Côte-de-Sable.

- Kersten Nitsche et Brian Casagrande, de Fotenn Consultants inc. (le demandeur)⁸, affirment que les projets conviennent au site car ils cadrent avec les objectifs du Plan officiel consistant à augmenter la densité et à réduire les places de stationnement près des stations de transport en commun, et créent une densité qui favorisera la croissance et l'installation de nouvelles commodités.

Les membres du personnel suivants répondent aux questions :

- Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique : Doug James, directeur intérimaire, Services de planification; Andrew McCreight, planificateur III.
- Direction générale des services novateurs pour la clientèle : Tim Marc, conseiller juridique principal, Droit immobilier, de l'urbanisme et de l'aménagement.

Le conseiller du quartier, Mathieu Fleury, est aussi présent et participe aux échanges.

En ce qui concerne le rapport ACS2020-PIE-PS-0001, le Comité examine les motions suivantes :

⁷ Les observations sont conservées au dossier

⁸ Le diaporama est conservé au dossier.

Motion N° PLC 2019-19/2

Motion du conseiller J. Leiper (de la part du conseiller M. Fleury)

ATTENDU QUE le rapport ACS2020-PIE-PS-0001, Modification du Règlement de zonage et réglementation du plan d'implantation – 19, 29 et 134, avenue Robinson a pour objet de réduire de 51 à 9 (17 places de stationnement par bâtiment à 3) le nombre minimal requis de places de stationnement résidentielles;

ATTENDU QUE 17 places par adresse sont requises;

ATTENDU QUE le demandeur offre seulement 3 places de stationnement pour visiteurs par adresse;

ATTENDU QUE le Règlement de zonage établit une exigence de stationnement minimale de 0,5 place par logement (après les 12 premiers logements);

ATTENDU QUE le village Robinson se trouve à proximité de peu de commodités et que la station Lees de l'O-Train est difficile d'accès, faisant que certains résidents des bâtiments auront besoin d'un véhicule;

ATTENDU QUE l'avenue Robinson a un nombre limité de stationnements sur rue, actuellement surutilisés par les résidents existants;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE les réductions de stationnement proposées soient refusées, et que le stationnement soit offert conformément aux exigences actuelles du Règlement de zonage en éliminant la disposition suivante des documents 2, 4 et 6 :

« Nonobstant l'article 101, le nombre minimal d'espaces de stationnement requis pour les 46 premiers logements est de trois »;

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.

REJETÉE par un vote de 1 voix affirmative contre 7 voix négatives, ainsi partagées

VOIX Conseiller R. Brockington

AFFIRMATIVES

(1):

VOIX Conseillers L. Dudas, G. Gower, J. Leiper, S. Blais, S. Moffatt,
NÉGATIVES A. Hubley et la présidente J. Harder

(7):

Motion N° PLC 2019-19/3

Motion du conseiller J. Leiper (de la part du conseiller M. Fleury)

ATTENDU QUE le Comité de l'urbanisme est autorisé à approuver les plans d'implantation;

ATTENDU QU'il est souhaitable de prolonger la discussion en lien avec les demandes de plans d'implantation à l'étude dans ledit rapport d'une semaine;

ATTENDU QUE le Comité de l'urbanisme réalise une telle possibilité en décidant de faire une recommandation sur les demandes de plans d'implantation au Conseil plutôt que d'exercer son pouvoir délégué;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE la Recommandation N° 3 soit modifiée pour commencer par : « Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver : »

ADOPTÉE

Le Comité ADOPTE les recommandations du rapport ACS2020-PIE-PS-0001, dans leur version modifiée par la motion 19/3.

Le Comité ADOPTE les recommandations du rapport ACS2020-PIE-PS-0002 telles quelles.

7. Modification au Règlement de zonage et Réglementation du plan d'implantation
– 36, avenue Robinson

ACS2020-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 de zonage 2008-250 visant le 36, avenue Robinson, afin de permettre la construction d'un immeuble résidentiel de neuf étages, 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 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 29 janvier 2020 », 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.**
- 3. Que le Comité de l'urbanisme approuve ce qui suit :**
 - a) La demande de réglementation du plan d'implantation no D07-12-19-0044, visant le 36, avenue Robinson, afin de permettre la construction d'un immeuble de neuf étages abritant 190 logements, comme le décrivent les documents 3 et 4.**
 - b) La demande de réglementation du plan d'implantation décrite à la recommandation 3(a) ne sera approuvée que lorsque les dispositions de zonage prévues à la recommandation 1 entreront pleinement en vigueur.**

Le Comité examine ce point en même temps que le point 6 à l'ordre du jour, « Modification au *Règlement de zonage* et Réglementation du plan d'implantation – 19, 29 et 134, avenue Robinson » (ACS2020-PIE-PS-0001).

Il reçoit deux intervenants :

- Scott McAnsh, de NextGenLaw LLP, au nom de Wendy Duschenes et de David Elden⁹, décrit la géographie unique et la faible densité du site, et émet des réserves sur les demandes de modification du zonage, particulièrement celles visant à réduire le nombre de places de stationnement résidentiel obligatoires et les répercussions de cette réduction sur les locataires et le secteur. Il indique que bon nombre des locataires qui emménageront là voudront avoir une voiture, vu le manque de services accessibles à pied, et que s'il n'y a pas assez de places de stationnement disponibles sur les propriétés, les problèmes de stationnement dans le quartier s'aggraveront. Il s'inquiète également du fait que les projets ne sont pas juridiquement conformes aux exigences de densité et aux dispositions générales du Plan secondaire de la Côte-de-Sable.
- Kersten Nitsche et Brian Casagrande, de Fotenn Consultants inc. (le demandeur)¹⁰, affirment que les projets conviennent au site car ils cadrent avec les objectifs du Plan officiel consistant à augmenter la densité et à réduire les places de stationnement près des stations de transport en commun, et créent une densité qui favorisera la croissance et l'installation de nouvelles commodités.

Les membres du personnel suivants répondent aux questions :

- Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique : Doug James, directeur intérimaire, Services de planification; Andrew McCreight, planificateur III.
- Direction générale des services novateurs pour la clientèle : Tim Marc, conseiller juridique principal, Droit immobilier, de l'urbanisme et de l'aménagement.

Le conseiller du quartier, M. Fleury, est aussi présent et participe aux échanges.

En ce qui concerne le rapport ACS2020-PIE-PS-0001, le Comité examine les motions suivantes :

⁹ Les observations sont conservées au dossier.

¹⁰ Le diaporama est conservé au dossier.

Motion N° PLC 2019-19/2

Motion du conseiller J. Leiper (de la part du conseiller M. Fleury)

ATTENDU QUE le rapport ACS2020-PIE-PS-0001, Modification du Règlement de zonage et réglementation du plan d'implantation – 19, 29 et 134, avenue Robinson a pour objet de réduire de 51 à 9 (17 places de stationnement par bâtiment à 3) le nombre minimal requis de places de stationnement résidentielles;

ATTENDU QUE 17 places par adresse sont requises;

ATTENDU QUE le demandeur offre seulement 3 places de stationnement pour visiteurs par adresse;

ATTENDU QUE le Règlement de zonage établit une exigence de stationnement minimale de 0,5 place par logement (après les 12 premiers logements);

ATTENDU QUE le village Robinson se trouve à proximité de peu de commodités et que la station Lees de l'O-Train est difficile d'accès, faisant que certains résidents des bâtiments auront besoin d'un véhicule;

ATTENDU QUE l'avenue Robinson a un nombre limité de stationnements sur rue, actuellement surutilisés par les résidents existants;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE les réductions de stationnement proposées soient refusées, et que le stationnement soit offert conformément aux exigences actuelles du Règlement de zonage en éliminant la disposition suivante des documents 2, 4 et 6 :

« Nonobstant l'article 101, le nombre minimal d'espaces de stationnement requis pour les 46 premiers logements est de trois »;

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.

REJETÉE par un vote de 1 voix affirmative contre 7 voix négatives, ainsi partagées

VOIX Conseiller R. Brockington

AFFIRMATIVES

(1):

VOIX Conseillers L. Dudas, G. Gower, J. Leiper, S. Blais, S. Moffatt,
NÉGATIVES A. Hubley et la présidente J. Harder

(7):

Motion N° PLC 2019-19/3

Motion du conseiller J. Leiper (de la part du conseiller M. Fleury)

ATTENDU QUE le Comité de l'urbanisme est autorisé à approuver les plans d'implantation;

ATTENDU QU'il est souhaitable de prolonger la discussion en lien avec les demandes de plans d'implantation à l'étude dans ledit rapport d'une semaine;

ATTENDU QUE le Comité de l'urbanisme réalise une telle possibilité en décidant de faire une recommandation sur les demandes de plans d'implantation au Conseil plutôt que d'exercer son pouvoir délégué;

PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE la Recommandation N° 3 soit modifiée pour commencer par : « Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil d'approuver : »

ADOPTÉE

Le Comité ADOPTE les recommandations du rapport ACS2020-PIE-PS-0001, dans leur version modifiée par la motion 19/3.

Le Comité ADOPTE les recommandations du rapport ACS2020-PIE-PS-0002 telles quelles.

8. Mise en œuvre du taux d'intérêt sur le report des redevances d'aménagement conformément au projet de Loi 108

ACS2020-PIE-GEN-0001

À l'échelle de la ville

Recommandations du rapport

Que le Comité de l'urbanisme recommande au Conseil de prendre la résolution suivante :

- 1. Pour toute redevance d'aménagement exigible au plus tôt le 1er janvier 2020 que le demandeur choisit de payer plus tard conformément à l'article 26.1 de la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement* (dans sa version modifiée), un taux d'intérêt annuel équivalent au plus élevé des deux montants ci-après s'appliquera au montant principal de la redevance impayée : a) l'Indice des prix de la construction des infrastructures majoré de 0,5 %, OU b) le taux annuel moyen auquel la Ville émet des débetures pour financer des projets associés aux redevances d'aménagement majoré de 0,5 %; et,**
- 2. Pour toute redevance d'aménagement qui, aux termes de l'article 26.2 de la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement*, est calculée le jour où la demande d'approbation du plan d'implantation ou la demande de modification du Règlement de zonage à l'égard du projet d'aménagement est jugée complète, le taux d'intérêt annuel applicable correspond au plus élevé des deux montants suivants : a) l'Indice des prix de la construction des infrastructures, majoré de 0,5 %, OU b) le taux annuel moyen auquel la Ville émet des débetures pour financer des projets associés aux redevances d'aménagement, majoré de 0,5 %. Les intérêts s'accumulent à compter de la date de ladite demande jusqu'à la date d'exigibilité de la redevance, conformément au paragraphe 26.2(3) de la *Loi*.**

ADOPTÉES

Levée de la séance

La séance est levée à 12 h 13

Coordonnatrice du comité

Présidente

ÉBAUCHE

Annexe A – Mot d’ouverture de la présidente, Comité de l’urbanisme (23 janvier 2020)

Bienvenue à cette première réunion de l’année. Si je n’ai pas eu l’occasion de vous le dire en personne, je vous souhaite une bonne année.

J’espère que vous avez bien profité de votre relâche du Comité, qui durait depuis un mois environ.

Je suis sûre que vous étiez heureux de vous sortir la Ville de la tête, ne serait que pour quelques jours.

Mais voilà, c’est fini; il est maintenant temps d’entamer une nouvelle année riche en discussions.

C’est bien connu : le Comité de l’urbanisme est le plus occupé des comités du Conseil, et les dernières réunions de 2019 n’ont pas fait exception.

Les dossiers d’aménagement suscitent toujours beaucoup d’intérêt, non seulement parmi les membres du Comité, mais aussi chez tous les participants aux réunions.

Il est toujours encourageant de voir la salle comble et de savoir que les résidents participent réellement aux décisions sur la croissance d’Ottawa, comme c’est le cas aujourd’hui encore.

Je peux vous assurer que nous ne manquerons pas de dossiers de planification intéressants dans les mois à venir, mais avant d’en faire un bref survol, je tiens à remercier le personnel. Merci pour votre soutien indéfectible dans la coordination des rapports que nous examinons.

Les conseillers assis à cette table ont maintenant une excellente compréhension des enjeux de planification et des questions juridiques, mais ce savoir ne remplacera jamais votre expertise et vos conseils.

Vous nous êtes d’une aide indispensable et précieuse dans les domaines de la planification, du patrimoine, du développement économique, du logement abordable, du transport et, bien entendu, du droit.

Vous pouvez être certains que nous ferons appel à votre expertise à maintes reprises durant l’examen des nombreuses demandes qui seront adressées au Comité pendant la prochaine année, des demandes qui viseront autant de petites résidences que de grands lotissements.

L’an dernier, la Ville a traité 565 demandes d’examen de projets d’aménagement, et le Comité de l’urbanisme a dû se prononcer sur bon nombre d’entre elles.

Le nombre de demandes a augmenté progressivement dans les quatre dernières années, et au fil de la croissance de la ville, il est probable que cette tendance se maintienne.

Même s'il y a toujours des demandes potentiellement impopulaires ou sujettes à controverse, nous savons que nous pouvons compter sur le personnel pour formuler des recommandations qui cadrent avec les politiques du Conseil et sont dans l'intérêt supérieur des résidents d'Ottawa.

Toutefois, nous aurons besoin de vos conseils fiables non seulement pour les demandes d'utilisation du sol présentées cette année, mais aussi pour plusieurs dossiers stratégiques d'importance.

D'abord et avant tout, il sera question de la révision du Plan officiel à quelques reprises cette année.

La première version du nouveau plan devrait être présentée en octobre, à une réunion conjointe avec le Comité de l'agriculture et des affaires rurales.

Cependant, ce ne sera pas la seule réunion du genre sur le sujet.

En effet, en mars, les deux comités se pencheront sur un rapport connexe portant sur la stratégie de gestion de la croissance de la Ville.

Le personnel fera des recommandations sur l'expansion des limites du secteur urbain nécessaire pour répondre aux besoins prévus durant l'horizon de planification du Plan officiel, soit jusqu'en 2046.

En plus du Plan officiel, qui a une nature générale, plusieurs plans secondaires nous seront présentés cette année.

Nous étudierons les nouveaux plans secondaires de Riverside-Sud, dans le quartier de la conseillère Carol Anne Meehan, et de la collectivité urbaine de l'Est, dans le quartier de la conseillère Laura Dudas.

Pour les alentours du centre-ville, nous analyserons les plans secondaires de la rue Bank, dans le Glebe, soit le quartier du conseiller Shawn Menard, et du secteur de la station Gladstone, à la frontière des quartiers de la conseillère Catherine McKenney et du conseiller Jeff Leiper.

Ces plans faciliteront l'orientation de la croissance dans les secteurs qui accueillent de nouveaux projets d'aménagement majeurs ou des projets de réaménagement et d'aménagement intercalaire.

Parlant d'aménagement intercalaire, nous aurons également des nouvelles sur la possible modification du *Règlement sur les quartiers bien établis*, adopté il y a deux ans pour que les nouveaux aménagements et les rajouts cadrent avec le caractère des rues dans les vieux quartiers d'Ottawa.

Le personnel soumettra des rapports où il recommande la modification de ce règlement municipal et du *Règlement sur les aménagements intercalaires II*, qui cible les quartiers urbains résidentiels de la Ceinture de verdure.

Cette année marquera également le début de la deuxième phase de la révision de la zone résidentielle de densité 4.

Cette zone, qui constitue la zone résidentielle de petits immeubles la plus dense de la ville, englobe les vieux quartiers d'Ottawa.

La première phase visait à limiter le nombre de maisons de chambres dans le secteur urbain intérieur. À la deuxième phase, nous espérons plutôt favoriser la construction d'habitations intermédiaires abordables, qui font défaut dans les aménagements intercalaires de densité moyenne.

Nous discuterons également des lignes directrices en cours d'élaboration ou de révision visant à décrire les attentes municipales concernant des éléments de conception précis.

Par exemple, les Lignes directrices en matière de conception sécuritaire pour les oiseaux nous seront présentées au deuxième trimestre.

Ces lignes directrices, qui traitent de construction, d'aménagement paysager et d'éclairage, toucheront les nouveaux bâtiments qui comportent du verre et contribueront à réduire les dangers pour les oiseaux et à limiter la mortalité de ces animaux.

Nous discuterons en outre des lignes directrices relatives aux espaces publics appartenant à des intérêts privés, à savoir les petits parcs et les petites places publiques souvent intégrés dans des demandes d'aménagement globales.

Ces lignes directrices établiront des règles cohérentes et claires quant à la vision de la Ville pour ce type d'espaces publics.

Plus tard dans l'année, nous nous pencherons sur une révision des lignes directrices sur la conception de petits immeubles urbains, qui régissent l'apparence et la forme que prennent les bâtiments de faible hauteur à Ottawa.

Ces rapports promettent donc maints changements positifs, et beaucoup de pain sur la planche.

Bien entendu, nous en saurons plus sur ce qui nous attend lorsque le programme de travail 2020 de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique nous sera présenté au printemps.

Toutefois, même si l'on ne tient compte que des quelques grands dossiers que j'ai énumérés, l'année s'annonce décidément intense.