



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION AUTORISATION

(Article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*)

| | |
|---------------------------------|---|
| Dossier(s) : | D08-01-22/B-00183 et D08-01-22/B-00216 |
| Propriétaire(s) : | Taggart Corporation Ltd. |
| Adresse : | 257, rue Lisgar |
| Quartier : | 14 – Somerset |
| Description officielle : | lot 43 et partie du lot 44, sud de la rue Nepean et partie des lots 42, 43 et 44, nord de la rue Lisgar, plan enregistré 2996 |
| Zonage : | R5B[482] F(3.0) |
| Règlement de zonage : | 2008-250 |

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 3 août et le 21 septembre 2022**, comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

OBJET DE LA DEMANDE :

La propriétaire souhaite céder une partie de son bien-fonds au propriétaire du bien-fonds voisin à l'ouest situé au 108, rue Nepean, conformément aux plans déposés auprès du Comité.

AUTORISATION REQUISE :

Le propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue d'une cession, d'une entente portant les travaux d'entretien et l'utilisation commune et de concessions de servitudes/emprises.

Le terrain qui sera morcelé est représenté par les parties 3, 4 et 5 sur un plan 4R stratifié préliminaire qui accompagne les demandes. Il aura une façade de 19,03 mètres sur la rue Nepean, une profondeur de 30,19 mètres et une superficie de 572,9 mètres carrés. Cette propriété sera cédée au propriétaire du bien-fonds voisin à l'ouest, situé au 108, rue Nepean.

Il est proposé de créer une servitude sur les parties 4 et 5 au bénéfice de la propriétaire du terrain conservé, aux fins d'accès piétonnier et motorisé.

Dossiers : D08-01-22/B-00183 et D08-01-22/B-00216

Le terrain qui sera conservé correspond à la partie restante du 257, rue Lisgar et est représenté sur ledit plan. Il aura des façades de ~~80,46~~ **30,19** mètres sur la rue O'Connor et de ~~30,19~~ **80,46** mètres sur la rue Lisgar, et une superficie de 2 429 mètres carrés. Cette parcelle sera occupée par l'immeuble résidentiel de dix étages existant et son garage de stationnement souterrain, situés au 257, rue Lisgar.

Il est proposé de créer une servitude sur la partie 7 (D08-01-22/B-00216) pour permettre la présence sur le terrain conservé de la rampe d'accès et des allées du garage de stationnement souterrain, au bénéfice du propriétaire du terrain cédé.

Les demandes indiquent le bien-fonds est actuellement assujéti aux servitudes suivantes : instrument n° N493246, une rétrocession de servitude au bénéfice de Bell Canada sur la partie 1 du plan 5R-11590; instrument n° N730805, une rétrocession de Taggart Corporation à Taggart Corporation Ltd.; instrument n° OC97230, une rétrocession de servitude au bénéfice de Rogers Cable Inc., modifié par l'instrument n° OC992900.

Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet d'une demande de modification du Règlement de zonage (D02-02-21-0042) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Le président fait prêter serment à Darrell Daley, agent du propriétaire, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. M. Daley a fait une brève présentation au Comité.

Interrogé par le Comité, M. Daley déclare qu'une demande de modification au Règlement de zonage pour le site a été approuvée par le Conseil municipal et qu'une demande connexe de réglementation du plan d'implantation suivrait dans un avenir proche. En réponse à une question du Comité, M. Daley affirme que sa cliente est à l'aise avec ces demandes, qui permettront en partie d'accéder aux installations de stationnement existantes, avant de mener à bien une proposition d'aménagement par le biais du processus de réglementation du plan d'implantation.

Le Comité note que la description des terrains conservés devrait être modifiée pour se lire comme suit :

Le terrain qui sera conservé correspond à la partie restante du 257, rue Lisgar et est représenté sur ledit plan. Il aura des façades de ~~80,46~~ **30,19** mètres sur la rue O'Connor et de ~~30,19~~ **80,46** mètres sur la rue Lisgar, et une superficie de 2 429 mètres carrés. Cette parcelle sera occupée par l'immeuble résidentiel de dix étages existant et son garage de stationnement souterrain, situés au 257, rue Lisgar.

Avec l'accord de M. Daley, les demandes sont modifiées en conséquence.

Siobhan Kelly, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.

En vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le Comité a le pouvoir d'accorder une autorisation s'il est convaincu qu'un plan de lotissement du terrain n'est pas nécessaire à l'aménagement approprié et ordonné de la municipalité. En outre, le Comité doit être convaincu qu'une demande est conforme à la Déclaration de principes provinciale et tient compte des questions d'intérêt provincial en vertu de l'article 2 de la Loi, ainsi que des critères suivants énoncés au paragraphe 51(24) :

Critères

(24) L'examen de l'ébauche du plan de lotissement tient compte notamment des questions de santé, de sécurité, de commodité, d'accessibilité pour les personnes handicapées et de bien-être des habitants actuels et futurs de la municipalité et porte aussi sur :

(a) l'effet de l'exploitation du lotissement proposé sur les questions d'intérêt provincial visées à l'article 2;

(b) la question de savoir si le lotissement proposé est prématuré ou dans l'intérêt public;

(c) la conformité ou non de ce plan avec le plan officiel et les plans adjacents de lotissement, s'il en est;

(d) la mesure dans laquelle le terrain répond aux fins du lotissement;

(d.1) si des logements abordables sont proposés, la mesure dans laquelle les logements proposés sont appropriés pour servir de logements abordables;

(e) le nombre, la largeur, l'emplacement des voies publiques, leurs pentes et élévations proposées, et le caractère adéquat de ces aspects, ainsi que les voies publiques reliant celles qui sont situées dans le lotissement proposé à celles du réseau existant dans les environs et le caractère adéquat de ces voies publiques qui relient;

(f) les dimensions et la forme des lots proposés;

- (g) les restrictions existantes ou proposées, s'il en est, touchant le terrain dont le lotissement est proposé ou les bâtiments et constructions dont l'édification est proposée, ainsi que les restrictions, s'il en est, touchant un terrain contigu;
- (h) la protection des richesses naturelles et la lutte contre les inondations;
- (i) le caractère adéquat des services publics et municipaux;
- (j) le caractère adéquat des emplacements scolaires;
- (k) la partie du terrain, s'il en est, dans le lotissement proposé, qui, à l'exclusion des voies publiques, est destinée à être cédée ou affectée à des fins publiques;
- (l) la mesure dans laquelle la conception du plan optimise, en ce qui concerne l'énergie, les stocks disponibles, les modes d'approvisionnement, l'utilisation efficiente et la conservation;
- (m) les liens entre le dessin du plan de lotissement proposé et les questions de réglementation du plan d'implantation relatives à toute exploitation sur le terrain, si ce dernier se trouve également dans une zone de réglementation du plan d'implantation désignée en vertu du paragraphe 41 (2) de la présente loi ou du paragraphe 114 (2) de la *Loi de 2006 sur la cité de Toronto*. 1994, chap. 23, art. 30; 2001, chap. 32, par. 31 (2); 2006, chap. 23, par. 22 (3) et (4); 2016, chap. 25, annexe 4, par. 8 (2).

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève aucune préoccupation concernant les demandes.

Compte tenu des éléments de preuve, le Comité est convaincu que la proposition est conforme à la Déclaration de principes provinciale qui favorise une utilisation et un aménagement efficaces des terres ainsi que la densification et le réaménagement des zones bâties, en fonction des conditions locales. Le Comité est également convaincu que la proposition tient suffisamment compte des questions d'intérêt provincial, notamment l'aménagement ordonné de communautés sûres et saines, l'emplacement approprié de la croissance et du développement, et la protection de la santé et de la sécurité publiques. Par ailleurs, le Comité est d'avis qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité. Enfin, le Comité estime que la proposition tient compte suffisamment des critères énoncés au paragraphe 51(24) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et qu'elle est dans l'intérêt public.

Par conséquent, le Comité accorde une autorisation provisoire, sous réserve des conditions énoncées ci-après, **qui doivent être remplies dans les deux ans qui suivent la date à laquelle la présente décision a été rendue** :

1. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Centre au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, que la modification au Règlement de zonage 2008-250 pour le 108, rue Nepean et une partie du 257, rue Lisgar (Règlement 2022-282) est en vigueur et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. Que la propriétaire dépose auprès du secrétaire-trésorier du Comité de dérogation les documents suivants :
 - a. Une copie du plan de renvoi et/ou de la description officielle du terrain morcelé et de l'acte ou de l'instrument transmettant le terrain morcelé au propriétaire du bien-fonds voisin dont l'adresse municipale est le 108, rue Nepean, pour qu'aucun nouveau lot ne soit créé, conformément au paragraphe (b) ci-dessous;
 - b. Un certificat du fonctionnaire joint à l'acte/transfert requis par le paragraphe (a) ci-dessus contenant la mention suivante :

« Les terres à morceler sont destinées à l'ajout d'un lot uniquement aux terres contiguës appartenant à (*insérer le nom*) et décrites comme NIP (*insérer le numéro d'identification de la propriété*) constituant la ou les parties (*insérer les numéros*) sur le plan (*insérer le numéro du plan*), et non à la création d'un nouveau lot. Tout transfert, charge ou autre transaction ultérieure concernant les terres à morceler est soumis aux obligations énoncées au paragraphe 50(3) ou au paragraphe 50(5) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, selon le cas. Ni les terres à morceler ni les terres contiguës ne doivent être transférées, grevées ou autrement cédées à l'avenir sans l'autre parcelle, à moins qu'une autre autorisation ne soit obtenue.

La propriétaire doit faire en sorte que les terres à morceler soient consolidées en titre avec les terres voisines et que cette condition soit inscrite sur le registre des parcelles pour la parcelle consolidée à titre de restriction; »

- c. Un engagement de la part d'un avocat autorisé à pratiquer le droit dans la province de l'Ontario et en règle avec le Barreau du Haut-Canada, comme suit :

« En considération et nonobstant la délivrance du certificat en vertu du paragraphe 50(12) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* en ce qui concerne les demandes d'autorisation en question, je m'engage au nom de la propriétaire, dans les 30 jours suivant l'enregistrement sur le titre du

document de transfert contenant la clause figurant dans le certificat officiel délivré par le Comité de dérogation, à déposer une demande de consolidation des parcelles, y compris les terres morcelées (*partie du NIP (insérer le numéro)*) et les terres contiguës (*NIP insérer le numéro*). Cette consolidation du NIP vise à renforcer la disposition de la Loi sur l'aménagement du territoire dans la condition décrite ci-dessus selon laquelle les deux parcelles ont fusionné sur le titre et ne peuvent être cédées séparément à l'avenir. Je m'engage en outre à transmettre une copie de la demande enregistrée de consolidation des parcelles et une copie de la (des) page(s) du résumé de la parcelle consolidée au bureau du Comité dans les 21 jours suivant l'enregistrement de la demande de consolidation des parcelles. »

- d. Lorsque la consolidation des parcelles stipulée au paragraphe (b) et l'engagement de l'avocat au paragraphe (c) ci-dessus ne peuvent pas être raisonnablement achevés parce que les parcelles de terre à fusionner ont des qualificatifs de succession différents, une demande d'inscription de restrictions en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* doit être enregistrée sur le titre de propriété des deux terrains morcelés et sur la parcelle contiguë qui doit être fusionnée. La clause d'engagement qui doit être à la satisfaction du secrétaire-trésorier du Comité, doit informer tous les futurs acquéreurs que les parcelles doivent être traitées ensemble et non séparément, et contenir le libellé ci-dessous ou un libellé similaire acceptable pour le secrétaire-trésorier du Comité :

« Ces terres ont fusionné sur le titre et ne peuvent être traitées séparément, sans demander une autorisation au Comité de dérogation ».

Au lieu de l'engagement prévu au paragraphe (c), un engagement de remplacement doit être déposé par l'avocat qui s'engage au nom de la propriétaire à enregistrer la clause restrictive sur les deux titres de propriété dans les 30 jours suivant l'enregistrement du document de transfert contenant l'endossement du certificat du fonctionnaire délivré par le Comité de dérogation pour cette demande et à déposer une copie de la clause restrictive enregistrée auprès du Comité dans les 21 jours suivant l'enregistrement du document.

3. Que la propriétaire dépose auprès du Comité une copie du plan de renvoi enregistré préparé par un arpenteur-géomètre de l'Ontario autorisé dans la province de l'Ontario et signé par le registraire, **confirmant la façade et la superficie du terrain morcelé. Si le plan enregistré n'indique pas la superficie du lot, une lettre dudit arpenteur confirmant la superficie est exigée.** Le plan de renvoi enregistré doit être sensiblement conforme au plan de renvoi préliminaire qui accompagne les demandes d'autorisation.
4. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut**, que la propriétaire dépose

auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à la cession, à l'entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien et aux concessions de servitudes/emprises pour lesquelles l'autorisation est requise.

L'autorisation devient caduque deux ans après la date de la présente décision.

Toutes les études techniques doivent être soumises à la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique au moins **40 jours ouvrables** avant la date d'expiration de l'autorisation. Advenant qu'une entente d'aménagement soit exigée, une telle demande devrait être présentée **15 jours ouvrables** avant la date d'expiration de l'autorisation et devrait comprendre tous les documents requis, y compris les études techniques approuvées.

Veillez prendre note que si un changement majeur à une ou plusieurs conditions est demandé, vous ne recevrez un avis que si vous avez présenté une demande par écrit en ce sens.

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 20 octobre 2022**, à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation
101, promenade CentrepoinTE, 4^e étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à www.olt.gov.on.ca. Le TOAT a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel additionnel. Si vous avez des questions à poser au sujet du processus d'appel, veuillez communiquer avec le bureau du Comité de dérogation en composant le 613-580-2436 ou par courriel à cded@ottawa.ca.

Seuls des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veillez noter qu'il n'existe aucune disposition permettant au Comité de dérogation ou au TOAT de prolonger le délai légal pour déposer un appel. Si le délai n'est pas respecté, le TOAT n'a pas le pouvoir de tenir une audience pour examiner votre appel.

AVIS À LA REQUÉRANTE :

Dossiers : D08-01-22/B-00183 et D08-01-22/B-00216

La requérante est invitée à prendre note des commentaires reçus des divers services municipaux et d'autres agences techniques telle Hydro Ottawa et à les consulter, le cas échéant.

**DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

File No. / Dossier n°: D08-01-22/B-00183 & D08-01-22/B-00216
Owner(s) / Propriétaire(s): Taggart Corporation Ltd.
Location / Emplacement: 257 Lisgar Street

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

“Ann M. Tremblay”

**ANN M. TREMBLAY
CHAIR / PRÉSIDENTE**

“Kathleen Willis”

**KATHLEEN WILLIS
MEMBER / MEMBRE**

“Scott Hindle”

**SCOTT HINDLE
MEMBER / MEMBRE**

“Colin White”

**COLIN WHITE
MEMBER / MEMBRE**

“Julia Markovich”

**JULIA MARKOVICH
MEMBER / MEMBRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d’Ottawa.

Date of Decision / Date de la décision
September 29, 2022 / 29 septembre 2022



Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier