

**DÉCISION
AUTORISATION**Article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

Date de la décision :	25 novembre 2022
Dossier(s) :	D08-01-22/B-00280 à D08-01-22/B-00283 et D08-01-22/B-00297
Propriétaire(s) :	Canada Lands Company CLC Limited
Adresse :	299 (291) , avenue Carling
Quartier :	17 - Capitale
Description officielle :	lots 37 à 55, lot 59, partie des lots 36, 56, 57, 58 et 60; la ruelle située au nord des lots 36 à 43 (fermés par le CR564782) et de la rue Ordnance (fermée par le CR564782), plan enregistré 148218; les lots 101 et 102, plan enregistré 82717; et une partie du lot 1, plan enregistré 30307, ville d'Ottawa
Zonage :	AM[2762] S450-h and O1
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	16 novembre 2022

OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en quatre parcelles distinctes. Il est proposé de créer trois nouvelles parcelles pour un aménagement futur, dont l'une comprendra une aire ouverte privée accessible au public. La quatrième nouvelle parcelle est destinée à un futur parc municipal.
- [2] Il est également proposé de céder une partie du bien-fonds au propriétaire du bien-fonds contigu au nord, situé au 360, rue Bell Sud, afin de remédier à l'empiètement actuel d'une partie du garage de stationnement souterrain desservant les terrains bénéficiaires.

AUTORISATION REQUISE

- [3] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue de cessions et de concessions de servitudes/emprises. La propriété est représentée par les parties 1 à 8 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00280	25,54 m (rue Lebreton)	44,56 m	1 402 m ²	1	351, rue Lebreton (parcelle pour un parc municipal)
B-00281	50,19 m (rue Lebreton)	53,53 m	2 745 m ²	2	357, rue Lebreton (parcelle pour aménagement futur)
B-00282	51,78 m (rue Lebreton) 40,42 m (rue Bell S.)	56,7 m partie 4 24,29 m partie 8	4 199 m ²	4 & 8	369, rue Lebreton (parcelle pour aménagement futur et espace public privé)
B-00283	65,36 m (rue Lebreton) 71,85 m (rue Bell S.) 85,81 m (av. Carling)	87,03 m partie 5 87,82 m partie 6 1,7 m partie 7	5 325 m ²	5, 6 et 7	299, avenue Carling (parcelle pour aménagement futur)
B-00297	0 m	1,8 m	0,048 m ²	3	Qui sera cédée au 360, rue Bell Sud

- [4] Il est proposé d'établir une servitude sur la partie 6 au bénéfice de la Ville d'Ottawa pour le prolongement futur de l'emprise routière le long de l'avenue Carling.
- [5] Les demandes indiquent que la partie 7 fait actuellement l'objet d'une servitude au bénéfice de la société Enbridge Gas Distribution Inc.
- [6] Les demandes indiquent que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [7] Le président fait prêter serment à Nadia De Santi, agente de la propriétaire, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [8] Katherine Constantine, représentant la propriétaire, est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

- [9] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.
- [10] 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 sur l'aménagement du territoire*, ainsi que des critères suivants énoncés au paragraphe 51(24) :

[11] **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).

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

[13] 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.

[14] LE COMITÉ DE DÉROGATION accorde donc 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 :**

D08-01-22/B-00297

1. 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 à la

propriétaire du bien-fonds voisin au _____, dont l'adresse municipale est le _____, afin 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 la demande d'autorisation en question, je m'engage au nom des propriétaires, 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 réalisés parce que les parcelles de terre à fusionner ont des qualificatifs de succession différents, une demande d'inscription de restrictions en vertu de l'article 118 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.

D08-01-22/B-00280 - D08-01-22/B-00283

2. Que la propriétaire cède à la Ville un triangle de visibilité de 5 m sur 5 m à l'angle sud-ouest de la partie 5, se trouvant à l'intersection de l'avenue Carling et de la rue Lebreton Sud, tous les frais étant à la charge de la propriétaire, à la satisfaction de la Direction des levés et de la cartographie de la Ville. Cette zone sera exempte de toute structure, plantation, etc., et permettra aux automobilistes d'avoir une distance de visibilité adéquate lorsqu'ils effectuent des virages à l'intersection. Le Comité doit recevoir une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** que le transfert des terrains à la Ville a été enregistré.
3. Que la propriétaire cède à la Ville un triangle de visibilité de 5 m sur 5 m à l'angle sud-est de la partie 5, se trouvant à l'intersection de l'avenue Carling et de la rue Bell Sud, tous les frais étant à la charge de la propriétaire, à la satisfaction de la Direction des levés et de la cartographie de la Ville. Cette zone sera exempte de toute structure, plantation, etc., et permettra aux automobilistes d'avoir une distance de visibilité adéquate lorsqu'ils effectuent des virages à l'intersection. Le Comité doit recevoir une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** que le transfert des terrains à la Ville a été enregistré.
4. Le morcellement et la création des parties 1, 2, 4, 5, 6, 7 et 8, comme l'indique le plan 4R préliminaire de la requérante, sont conditionnels à ce que la propriétaire cède sans frais les parties 6 et 7 à la Ville d'Ottawa afin de permettre l'élargissement des emprises et l'établissement de servitudes de services publics. La propriétaire doit fournir à l'**arpenteur-géomètre de la Ville** une copie de la décision du Comité de dérogation et un plan de renvoi provisoire qui définit l'élargissement requis. Le Comité exige des **Services juridiques de la Ville**

qu'ils confirment par écrit que le transfert de l'élargissement à la Ville a été enregistré.

5. Le morcellement et la création des parties 1, 2, 4, 5 et 8, comme l'indique le plan 4R de la requérante, sont conditionnels à la conclusion, par la propriétaire, d'une entente d'aménagement avec la Ville d'Ottawa, enregistrée sur le titre, détaillant spécifiquement la mise en œuvre des éléments suivants découlant des exigences relatives au symbole d'aménagement différé conformément à l'Exception urbaine 2762 du Règlement de zonage 2008-250, tel que modifié, à la satisfaction du **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne déléguée** :
 - a) La cession d'un parc, décrit comme la partie 1 du plan 4R préliminaire;
 - b) Un engagement de servitude d'accès public pour les parcelles concernées;
 - c) Un engagement minimum de 650 000 \$ pour la construction d'un parc public;
 - d) Les conditions relatives au parc, y compris, mais sans s'y limiter, les clôtures, les étapes de la construction, le remplacement de la terre arable, l'analyse du sol, les exigences en matière de nivellement et de remplissage, la conception et la construction du parc et l'avis sur le titre; et
 - e) Un engagement minimum à fournir des logements abordables sur le site, soit 15 % des unités résidentielles, pendant au moins 25 ans. Sur les 15 % d'unités abordables, un maximum de 50 % seront des unités d'une chambre à coucher, un minimum de 20 % seront des unités de deux chambres à coucher, un maximum de 25 % seront des studios (personnes seules) et un minimum de 5 % seront des unités de trois chambres à coucher ou plus.
6. Cette approbation est conditionnelle à la réception par la Direction des services juridiques d'une description officielle enregistrable et des numéros d'identification des propriétés applicables.
7. 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.
8. 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 » aux cessions et aux concessions de servitudes/emprises pour lesquelles l'autorisation est requise.

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

« *Stan Wilder* »
STAN WILDER
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Bonnie Oakes Charron* »
BONNIE OAKES CHARRON
MEMBRE

« *Michael Wildman* »
MICHAEL WILDMAN
MEMBRE

J'atteste que la présente est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa, datée du **25 novembre 2022**.



Michel Bellemare
Secrétaire-trésorier

AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le **15 décembre 2022**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messagerie 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 supplémentaire. Le paiement peut être effectué par chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario, ou par carte de crédit. Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel si vous souhaitez payer par carte de crédit. 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 un 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

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.

This document is also available in English.

Committee of Adjustment | Comité de dérogation

City of Ottawa | Ville d'Ottawa

Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment | Ottawa.ca/Comitedederogation

cofa@ottawa.ca | cded@ottawa.ca

613-580-2436