

DÉCISION**Autorisation**

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

Date de la décision : 16 décembre 2022
Dossier(s) : D08-01-22/B-00329
Propriétaire(s) : S.E.C Place Lux II L.P
Adresse : 1178, avenue Cummings
Quartier : 11 – Beacon Hill-Cyrville
Description officielle : partie de lots 26 et 27, concession 2 (façade des Outaouais), canton géographique de Gloucester
Zonage : TD3[2643]S418
Règlement de zonage : 2008-250
Date de l'audience : 7 décembre 2022

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite céder une partie de son bien-fonds à la propriétaire du bien-fonds voisin au sud, situé au 1173, chemin Cyrville.

AUTORISATION REQUISE :

- [2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue d'un redressement de ligne de lot.
- [3] Le terrain morcelé, représenté par la partie 6 du plan 4R-34779 déposé avec la demande, est enclavé et aura une superficie de 95,08 mètres carrés. Ce terrain vacant sera fusionné avec le bien-fonds au sud situé au 1173, chemin Cyrville.
- [4] Le terrain conservé, représenté par les parties 1 à 5 et 7 à 10 du plan 4R-34779 déposé avec la demande, aura une façade de 139,77 mètres sur l'avenue Cummings, une profondeur de 100,55 mètres et une superficie de 15 333,2 mètres carrés. Cette parcelle est située au 1178, avenue Cummings.
- [5] La demande indique que la propriété fait actuellement l'objet des servitudes identifiées comme N440754 et LT730132.
- [6] Une demande d'autorisation réciproque (D08-01-22/B-00303) a été déposée par la propriétaire du bien-fonds contigu au 1173, chemin Cyrville, dans le cadre d'un

échange mutuel de terrains, et sera entendue en même temps que la présente demande.

- [7] La demande indique que la propriété fait actuellement l'objet d'une demande de plan d'implantation (D07-12-20-0188) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [8] La présidente du Groupe fait prêter serment à Robin Baizana, agent de la propriétaire, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [9] Le Comité entend Cass Sclauzero, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, qui indique qu'elle n'a aucune préoccupation concernant la demande. Elle confirme également que la Ville ne demande aucune condition parce que la propriété fait actuellement l'objet d'une demande de plan d'implantation, et que les exigences de la Ville seront traitées de manière appropriée dans le cadre de ce processus.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

- [10] Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [11] 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) :

[12] 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).

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

[14] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que la proposition est conforme à la Déclaration de principes provinciale qui encourage l'utilisation et l'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.

[15] 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 :**

1. 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 la demande d'autorisation.
2. 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 » au redressement de ligne de lot pour lequel l'autorisation est requise. Le Comité exige une description officielle du terrain morcelé et l'acte ou le document de transfert du terrain morcelé à la propriétaire du bien-fonds contigu au sud, dont l'adresse municipale est le 1173, chemin Cyrville, afin de confirmer qu'aucun nouveau lot n'est créé.

“Ann M. Tremblay”
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

“Kathleen Willis”
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

“Scott Hindle”
SCOTT HINDLE
MEMBRE

“Colin White”
COLIN WHITE
MEMBRE

Absente
JULIA MARKOVICH
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 **16 décembre 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 **5 janvier 2023**, 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 les requérants, le ministre ou une personne déterminée ou un organisme public ayant un intérêt dans l'affaire peuvent faire appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Une « personne déterminée » ne comprend pas un particulier ou une association communautaire.

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

Si un changement important des conditions est demandé, vous n'aurez le droit de recevoir un avis des changements que si vous en avez fait la demande par écrit.

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
City of Ottawa
Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
Ottawa.ca/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436