

## DÉCISION AUTORISATION

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

<b>Date de la décision :</b>	16 décembre 2022
<b>Dossier(s) :</b>	D08-01-21/B-00383 et D08-01-21/B-00384
<b>Propriétaire(s) :</b>	1897365 Ontario Inc.
<b>Adresse :</b>	1127 (1129), cour Avignon
<b>Quartier :</b>	1 – Orléans
<b>Description officielle :</b>	partie de l'îlot F, plan enregistré 4M-205; ville d'Ottawa, partie 24 sur le plan enregistré 4R-3100
<b>Zonage :</b>	R3V V[708]
<b>Règlement de zonage :</b>	2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	7 décembre 2022

### OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes afin de créer un nouveau lot pour aménagement résidentiel futur.

### AUTORISATION REQUISE :

- [2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue de cessions et d'une concession de servitude/emprise. La propriété est représentée par les parties 1 à 3 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00383	<b>6,19 m</b> <del>6,09 m</del>	30,48 m	183,8 m <sup>2</sup>	1	1127, cour Avignon (maison en rangée existante)
B-00384	8,95 m (Avignon) 30,48 m	30,48 m	275,5 m <sup>2</sup>	2 et 3*	(1129), cour Avignon (aménagement résidentiel futur)

	boulevard Jeanne d'Arc Nord				
--	-----------------------------------	--	--	--	--

- [3] Il est proposé de créer une servitude/emprise sur la partie 3 au bénéfice de la partie 1 pour assurer l'accès à la cour arrière.
- [4] 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

- [5] La présidente fait prêter serment à Jillian Simpson, agente de la propriétaire, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. Mme Simpson comparaît en compagnie de Miguel Tremblay, qui représente également la propriétaire.
- [6] La présidente note que, comme l'indique le rapport d'urbanisme déposé par la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, la façade de la parcelle indiquée comme étant la partie 1, qui comprend la maison en rangée existante, devrait être **modifiée pour se lire 6,19 mètres**. Avec l'accord de M. Tremblay, la demande est modifiée en conséquence.
- [7] Siobhan Kelly, urbaniste, est présente. En réponse aux questions du Comité, Mme Kelly indique que seule une maison en rangée serait permise sur la nouvelle parcelle proposée, et que l'accès devrait être situé sur le boulevard Jeanne d'Arc Nord.
- [8] Le Comité entend Paul Somers du 1125, cour Avignon et Yves Cuillerier du 1128, cour Avignon. Faisant suite à ses observations écrites, M. Somers demande comment l'on prévoit rétablir l'aménagement paysager végétalisé dans les cours arrière, lesquelles ont été antérieurement remplies de poussière de pierre. M. Somers et M. Cuillerier soulèvent également des préoccupations concernant les conditions de sol existantes, la largeur de l'entrée de cour existante et l'espace limité disponible pour l'aménagement paysager végétalisé et l'entreposage de la neige.
- [9] En réponse à ces préoccupations, M. Tremblay fait remarquer que les cours arrière des deux parcelles devraient être ramenées à leur état naturel afin de respecter les exigences municipales en matière de nivellement et de drainage. Il souligne également que la proposition serait entièrement conforme aux exigences du Règlement de zonage, notamment en ce qui concerne la taille minimale des lots et les retraits, ainsi que la superficie maximale de l'entrée de cour.

[10] La présidente note que les conditions de sol existantes devraient être traitées comme condition de toute approbation à venir.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

**DEMANDES ACCORDÉES  
TELLES QUE MODIFIÉES**

[11] Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision, y compris les observations exprimées par M. Somers et M. Cuillierier.

[12] 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)

[13] **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).

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

[15] 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.

[16] 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 fournisse la preuve du paiement versé à la Ville d'Ottawa en contrepartie de la cession de terrain pour des parcs ou d'autres fins récréatives publiques, plus les frais d'évaluation applicables. La valeur du terrain devant être cédé est déterminée par la Ville d'Ottawa, conformément aux dispositions du Règlement 2009-95, modifié. Des précisions sur le processus d'évaluation peuvent être obtenues en communiquant avec l'urbaniste responsable.
2. Que la propriétaire fournisse une étude du sol préparée par une personne qualifiée telle que définie par le Règlement de l'Ontario 153/04 et un rapport résumant les résultats. Au minimum, les échantillons doivent être analysés pour détecter la présence de métaux, d'hydrocarbures pétroliers (HCP), de benzène, de toluène, d'éthylbenzène et des xylènes (BTEX), et de hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP). Le rapport doit inclure l'évaluation des impacts potentiels par la personne qualifiée, le raisonnement pour justifier l'emplacement et le nombre d'échantillons de sol et de soumissions de laboratoire, et un résumé des résultats. Le rapport final doit également comprendre des tableaux récapitulatifs des laboratoires, un graphique indiquant l'emplacement des échantillons, et des journaux de forage/de puits d'essai décrivant le sol échantillonné dans le cadre de l'étude.

Si le rapport d'investigation confirme la présence de sols présentant des dépassements des normes appropriées, un plan de mesures correctives sera nécessaire pour remédier à ces impacts.

3. Que la propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville, à ses frais et à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, afin d'exiger un plan d'implantation pour les maisons en rangée existantes et proposées qui démontre (a) la conformité au Règlement de zonage et (b) la façade active proposée sur le boulevard Jeanne d'Arc Nord. Ce plan d'implantation peut être modifié à condition que la révision maintienne les exigences. Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** qu'elle a été enregistrée sur le titre.
4. Que la propriétaire cède à la Ville, sans frais, une réserve de 0,30 mètre sur la cour Avignon figurant sur le plan 4R préliminaire, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée. Le transfert doit être enregistré par les Services juridiques de la Ville. Le Comité exige une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville que le terrain faisant l'objet de la réserve a été cédé à la Ville.
5. Que la propriétaire prépare et soumettre un plan de plantation d'arbres, préparé à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets**

**d'aménagement – Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, indiquant l'emplacement d'un nouvel arbre de 50 mm à planter sur la façade ou l'emprise de chaque lot après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain et le paysage de rue.

6. Que la propriétaire présente la preuve écrite (plan de viabilisation), à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, ce que la Direction confirmera par écrit au Comité, que les deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, sont dotées de leurs propres services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'eau reliés à l'infrastructure municipale et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. S'ils la traversent ou ne sont pas indépendants, la propriétaire devra les déplacer ou en construire de nouveaux à partir des égouts ou des conduites principales de la ville, à ses propres frais.
7. Que la propriétaire présente la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur, un arpenteur-géomètre ou un ingénieur technologue autorisé en Ontario a été présenté à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, et que la Direction générale le confirme par écrit au Comité. Le plan de nivellement et de drainage doit indiquer le nivellement existant et proposé des deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée.
8. Que la propriétaire :
  - a. prépare une étude d'atténuation du bruit conformément aux lignes directrices de la Ville d'Ottawa sur la lutte contre le bruit environnemental, à la satisfaction du **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**. La propriétaire doit également conclure une entente avec la Ville qui exige de la propriétaire qu'elle mette en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit recommandée dans l'étude approuvée. L'entente portera également sur les engagements/avis recommandés dans l'étude approuvée, qui seront enregistrés sur le titre foncier et lieront les futurs propriétaires lors des transferts ultérieurs, en avertissant les acheteurs et/ou les locataires des niveaux de bruit prévus en raison de la source existante de bruit environnemental. L'entente doit être conclue à la

satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée. Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville indiquant qu'elle a bien été enregistrée sur le titre.

OU

- b. conçoive les unités d'habitation en prévoyant l'ajout de la climatisation centrale à la discrétion de l'occupant et conclure une entente avec la Ville, aux frais de la propriétaire, laquelle doit être enregistrée sur le titre de propriété pour tenir compte des engagements/avis qui s'appliquent au terrain et qui lient le ou les futurs propriétaires lors des transferts subséquents, en avertissant les acheteurs et/ou les locataires des niveaux de bruit attendus en raison de la source de bruit environnemental existante. Les deux conditions suivantes seront incluses dans l'entente susmentionnée.

Avis sur le titre concernant le bruit :

- i. « L'acquéreur/locataire pour lui-même, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit reconnaît avoir été informé que ce logement a été équipé d'un système de chauffage à air pulsé et que les conduits, etc. ont été dimensionnés pour accueillir la climatisation centrale. L'installation de la climatisation centrale par l'acheteur/locataire permettra aux fenêtres et aux portes extérieures de rester fermées, garantissant ainsi que les niveaux sonores intérieurs sont conformes aux critères de bruit de la Ville d'Ottawa et du ministère de l'Environnement et du Changement climatique »; et
  - ii. « L'acquéreur/locataire pour lui-même, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit reconnaît avoir été informé que les niveaux de bruit dus à l'augmentation de la circulation routière peuvent être préoccupants, interférant occasionnellement avec certaines activités des occupants du logement, car le niveau sonore extérieur dépasse les critères de bruit de la Ville d'Ottawa et du ministère de l'Environnement et du Changement climatique ».
9. Que la propriétaire cède à la Ville un triangle de visibilité de 5 m sur 5 m situé à l'intersection de la cour Avignon et du boulevard Jeanne d'Arc N., 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.

10. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien et les parties communes, à ses propres frais, établissant les obligations entre la propriétaire et les futurs propriétaires proposés. L'entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien et les parties communes doit comprendre l'utilisation commune et l'entretien de toutes les parties communes notamment, mais non exclusivement, les murs mitoyens, les éléments structurels communs tels que le toit, les semelles, les soffites, les fondations, les aires communes, les entrées de cour communes et les espaces paysagers communs. La propriétaire doit s'assurer que l'entente engage tous les propriétaires des unités et leurs ayants droit et qu'elle est à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, et des Services juridiques de la Ville.**

Le Comité exige une confirmation écrite que l'entente est à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, et à la satisfaction des **Services juridiques de la Ville**, ainsi qu'une copie de l'entente et une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** qu'elle a bien été enregistrée sur le titre de propriété.

11. 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.
12. 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 à la concession de servitude/emprise pour lesquelles l'autorisation est requise.

« *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](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

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

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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 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.

Si un changement important des conditions est demandée, 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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436