

**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-00277 à D08-01-22/B-00279  
**Propriétaire(s) :** 2447474 Ontario Inc.  
**Adresse :** 3440, avenue Woodroffe  
**Quartier :** 22 - Gloucester- Nepean Sud  
**Description officielle :** partie du lot 12, concession 2 (façade Rideau)  
canton géographique de Nepean  
**Zonage :** R1E  
**Règlement de zonage :** 2008-250  
**Date de l'audience :** 7 décembre 2022

**OBJET DE LA DEMANDE**

- [1] Lors de l'audience du 19 octobre 2022, le Comité a ajourné ces demandes afin de laisser plus de temps au ministère des Affaires municipales et du Logement pour approuver le nouveau Plan officiel de la Ville. La propriétaire souhaite maintenant aller de l'avant avec ses demandes visant à lotir le bien-fonds en quatre parcelles distinctes. Il est proposé de créer trois nouvelles parcelles pour aménagement futur, tandis que la maison isolée de deux étages existante restera sur la quatrième parcelle.

**AUTORISATION REQUISE :**

- [2] La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue de cessions et de concessions de servitudes/emprises. La propriété est représentée par les parties 1 à 6 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

| Dossier | Façade                        | Profondeur | Superficie             | Parties | Adresse municipale |
|---------|-------------------------------|------------|------------------------|---------|--------------------|
| B-00277 | 33,13 m<br>(crois.<br>Howard) | 63,25 m    | 1 654,1 m <sup>2</sup> | 6       | (18), cour Howard  |

|         |        |         |                        |        |                       |
|---------|--------|---------|------------------------|--------|-----------------------|
| B-00278 | 22,5 m | 51,84 m | 1 050 m <sup>2</sup>   | 2 et 3 | (3442), av. Woodroffe |
| B-00279 | 20 m   | 51,82 m | 1,022,1 m <sup>2</sup> | 4 et 5 | (3444), av. Woodroffe |

[3] Les terrains qui seront conservés, indiqués comme la partie 1 sur ledit plan, auront une façade de 28,57 mètres, une profondeur de 66,5 mètres et une superficie de 2 138,6 mètres carrés. Cette parcelle, qui comprendra la maison isolée de deux étages et les remises existantes, est située au 3440 avenue Woodroffe.

[4] Il est proposé d'établir des servitudes et des emprises comme suit :

Sur la partie 3 au bénéfice de la partie 6 aux fins de services municipaux.

Sur la partie 4 au bénéfice de la partie 6 aux fins de services municipaux.

### AUDIENCE PUBLIQUE

[5] La présidente fait prêter serment à Tyler Yakichuk, agent de la propriétaire, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

[6] Siobhan Kelly, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, est également présente. En réponse aux questions du Comité, Mme Kelly confirme que les politiques contenues dans le Plan secondaire du secteur de Nepean-Sud ne sont plus applicables puisqu'elles n'ont pas été reportées dans le nouveau Plan officiel.

[7] En ce qui concerne le rapport d'urbanisme de la Ville versé au dossier, la présidente remet en question la formulation de la condition exigeant un plan de viabilisation. Il est proposé de supprimer la stipulation selon laquelle les services ne doivent pas traverser la limite de propriété, puisque dans ce cas, les services seraient situés dans des servitudes le long d'une limite de lot proposée. Avec l'accord de Mme Kelly et de M. Yakichuk, la présidente indique que toute approbation serait assujettie à cette condition modifiée.

[8] Le Comité entend également Mac Prescott, représentant de l'Association communautaire Heart's Desire, qui confirme que puisque la proposition est conforme aux exigences du Règlement de zonage, l'Association communautaire ne s'oppose pas aux demandes. Il fait également remarquer que bon nombre des préoccupations de la communauté concernant le nivellement, le drainage et la protection des arbres seront traitées au moyen des conditions décrites dans le rapport d'urbanisme de la Ville.

### DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

### DEMANDES ACCORDÉES

- [9] Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision, y compris les présentations orales et écrites de l'Association communautaire Heart's Desire.
- [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] 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.

[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** :

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 la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud 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 générale confirmera par écrit au Comité, décrivant les besoins en services municipaux pour chaque unité et démontrant que la capacité existe dans l'infrastructure municipale existante.
3. Que la propriétaire fournisse la preuve (plan de viabilisation), à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud 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 générale confirmera par écrit au Comité, que les parcelles morcelées et conservées, sont dotées de leurs propres services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'eau et que ces services sont directement reliés à l'infrastructure municipale.
4. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud 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 générale confirmera par écrit au Comité, que :
  - i. Le puits existant a été mis hors service conformément au Règlement de l'Ontario 153/04 par un foreur de puits actuellement autorisé en Ontario par le ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs,
  - ii. L'installation septique existante a été mise hors service conformément au Bureau des systèmes septiques d'Ottawa et à la satisfaction de ce dernier.
5. Que la propriétaire fournisse 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 – Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**. Le plan de nivellement et de drainage doit indiquer le nivellement existant et proposé des propriétés morcelées et conservées, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la

personne désignée.

6. Avant la délivrance d'un permis de construire, la propriétaire doit conclure une entente d'aménagement avec la Ville d'Ottawa, aux frais de la propriétaire/requérante et à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**. L'entente d'aménagement doit être enregistrée sur le titre des propriétés.
  - i. La propriétaire accepte de mettre en œuvre les mesures de protection et d'atténuation des arbres décrites dans le rapport d'information sur les arbres préparé par IFS Associates et daté du 26 août 2022, pour la conservation et la protection de tous les arbres.
  - ii. La propriétaire convient que l'emplacement des structures proposées, y compris les voies d'accès, les murs de soutènement, les saillies, etc. indiqués sur le plan de nivellement et de viabilisation, sera déterminé en fonction du moindre impact sur les arbres et le couvert végétal protégés, et de la protection intégrale de l'arbre mitoyen n° 3. La propriétaire reconnaît et accepte que cet examen puisse entraîner le déplacement de ces structures et accepte de réviser ses plans en conséquence à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée.
  - iii. La propriétaire/requérante doit préparer et soumettre un plan de plantation d'arbres, préparé à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud 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.
7. Que la propriétaire présente un rapport sur la stabilité des pentes préparé par un ingénieur géotechnique professionnel autorisé à exercer dans la province de l'Ontario, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud 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 générale doit confirmer par écrit, démontrant que toutes les parcelles qui seront créées par les présentes demandes conviennent ou peuvent convenir à des fins résidentielles.

Une fois que le plan de nivellement de la propriété est finalisé et approuvé, le **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou la personne désignée**, peut déterminer qu'un rapport sur la stabilité des pentes n'est plus nécessaire.

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 exigeant que la propriétaire 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 selon laquelle elle a été enregistrée sur le titre de propriété.

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 fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou la personne désignée**, que la réserve de 0,30 mètre le long de la cour Howard a été supprimée. Le Comité exige que les Services juridiques de la Ville confirment par écrit que la réserve a été supprimée et consacrée en tant que voie publique ou cédée au propriétaire du terrain contigu.
10. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien, à ses propres frais, établissant les obligations entre la propriétaire et les futurs propriétaires proposés.

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 – Sud 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 de la Direction générale et des Services juridiques, une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville selon laquelle elle a été enregistrée sur le titre.

11. Que la propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville, à ses propres frais et à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, afin d'exiger la pose, aux frais de la propriétaire, d'un revêtement d'asphalte sur l'avenue Woodroffe, en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement, en face des terrains visés, si le plan de viabilisation du site qui a été approuvé indique trois fissures ou plus dans la surface de la chaussée. Les travaux d'asphaltage doivent être effectués à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des



projets d'aménagement – Sud au sein 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 une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville selon laquelle qu'elle a été enregistrée sur le titre.

Si le gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou la personne désignée, détermine qu'une entente d'aménagement exigeant un revêtement d'asphalte n'est plus nécessaire, cette condition sera considérée comme remplie.

12. 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.
13. 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.

*“Ann M. Tremblay”*  
ANN M. TREMBLAY  
PRÉSIDENTE

*“Kathleen Willis”*  
KATHLEEN WILLIS  
MEMBRE

*“Colin White”*  
COLIN WHITE  
MEMBRE

*“Scott Hindle”*  
SCOTT HINDLE  
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 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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



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