

DÉCISION AUTORISATION

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

Date de la décision :	20 janvier 2023
Dossier(s) :	D08-01-22/B-00319
Propriétaire(s) :	Landfall Capital Inc.
Adresse :	173, 175 et 177, rue Cumberland
Quartier :	12 - Rideau-Vanier
Description officielle :	partie du lot 27, plan enregistré 42482
Zonage :	R4UD
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	11 janvier 2023

OBJET DE LA DEMANDE :

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes afin d'établir des titres fonciers distincts pour les maisons en rangée ~~et le duplex~~ existantes.

AUTORISATION REQUISE :

- [2] Le terrain qui sera morcelé est représenté par les parties 1, 2, 5 et 6 sur le plan 4R préliminaire stratifié déposé avec la demande. Il aura une façade de 9,15 mètres sur la rue Cumberland, une profondeur de 20,78 mètres et une superficie de 190 mètres carrés. Cette parcelle comprendra ~~le duplex existant~~ **les maisons en rangée existantes** situées aux 173 et 175, rue Cumberland.
- [3] Le terrain qui sera conservé, représenté par les parties 3 et 4 sur le plan déposé, aura une façade de 4,45 mètres sur la rue Cumberland, une profondeur de 20,66 mètres et une superficie de 91 mètres carrés. Cette parcelle comprendra la maison en rangée existante située au 177, rue Cumberland.
- [4] Il est proposé de créer une servitude stratifiée sur la partie 6 au bénéfice des parties 3 et 4, pour l'accès à l'escalier arrière.
- [5] La demande indique que la partie 1 du plan 5R-9267 et la partie 10 du plan 4R-29751 sont assujetties à des servitudes/emprises comme dans le document OC1853633.

- [6] L'approbation de la demande aura comme effet de créer deux parcelles distinctes. Les parcelles proposées et l'aménagement existant ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00309 et D08-02-22/A-00310) ont été déposées et seront étudiées en même temps que la présente.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [7] Le président fait prêter serment à Jennifer Martens, agente de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [8] Mme Martens présente un bref exposé au Comité.
- [9] L'urbaniste Adrian van Wyk est aussi présent à l'audience.
- [10] Le président s'enquiert de la nécessité de deux conditions distinctes relatives aux services indépendants. M. van Wyk indique que les conditions ont été demandées par l'ingénieur de la Ville et qu'il devra se renseigner. De plus, Mme Martens confirme qu'elle n'a aucune inquiétude concernant les conditions d'approbation demandées, telles que décrites dans le rapport d'urbanisme de la Ville.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.
- [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 » au sujet de la demande.
- [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 que les demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00309 et D08-02-22/A-00310) ont été approuvées et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
 2. Que la propriétaires fournisse la preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée**, en ce qui concerne la demande d'autorisation visant les 173, 175 et 177, rue Cumberland, que les parcelles morcelées et conservées sont dotées de services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'aqueduc et qu'elles sont conformes à l'article 7.1.5.4(1) du Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12 tel que modifié. Au besoin, un permis de plomberie doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.
 3. Que la propriétaire présente une 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**, laquelle doit être confirmée par écrit par la Direction générale au Comité, indiquant que chaque parcelle existante est dotée de services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'aqueduc 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.

4. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien et les parties communes, à leurs propres frais, établissant les obligations entre les propriétaires et les futurs propriétaires proposés.

L'entente portant sur les parties communes, l'entretien et l'utilisation commune doit comprendre l'utilisation commune et l'entretien de toutes les parties communes notamment, mais non exclusivement, les murs mitoyens, les branchements d'égout pluvial communs, 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 – Centre 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 – Centre 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 la confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété.

5. Que la propriétaire conclue avec la Ville, à ses frais, une entente qui sera enregistrée sur le titre de propriété et qui portera sur les engagements et les avis qui demeureront en vigueur et lieront les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs, avertissant les acheteurs ou les locataires des niveaux de bruit prévus en raison de la source existante de bruit environnemental (avenue King Edward). 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** qu'elle a été enregistré sur le titre de propriété.
6. Que la propriétaire satisfasse aux exigences d'Hydro Ottawa en ce qui concerne la conclusion d'une entente sur les parties communes prévoyant le partage de l'accès, des tâches d'entretien et des coûts liés à l'équipement électrique.
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 de l'arpenteur confirmant la superficie est**

exigée. Le plan de renvoi enregistré doit être, en substance, conforme au plan de renvoi préliminaire qui accompagne la demande 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 les propriétaires déposent auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

Absent
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 **20 janvier 2023**.

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 **9 février 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