

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-00343 et D08-01-22/B-00344
Propriétaire(s) : DRJ Canada Investments Inc.
Adresse : 103-105, avenue Carruthers
Quartier : 15 – Kitchissippi
Description officielle : partie du lot 13 (est de l'avenue Carruthers),
plan enregistré 35, parties 1, 2, 3, 4 et 5 sur le
plan 4R-31607
Zonage : R4UD
Règlement de zonage : 2008-250
Date de l'audience : 11 janvier 2023

OBJET DES DEMANDES :

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes afin de créer des titres distincts pour chaque moitié de la maison jumelée en longueur existante.

AUTORISATION REQUISE :

- [2] 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 5 sur le plan 4R-31607. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00343	6,03 m	12,41 m	76,1 m ²	1 et 2	103, av. Carruthers (Unité avant de la maison jumelée en longueur)

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00344	1,5 m	30,6 m (irrégulière)	150,3 m ²	3, 4* et 5*	105, av. Carruthers (Unité arrière de la maison jumelée en longueur)

[3] Il est proposé d'établir des servitudes/emprises comme suit :

- Sur les parties 4 et 5 au bénéfice des parties 1 et 2 pour l'accès et le stationnement.
- Sur la partie 8 au bénéfice des propriétaires du 103, avenue Carruthers pour l'accès.

[4] L'approbation de ces demandes aura pour effet de créer deux parcelles distinctes. La parcelle proposée au 105, avenue Carruthers ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage et, par conséquent, une demande de dérogation mineure (D08-02-22/A-00326) a été présentée et sera étudiée en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE

[5] Le président du Groupe fait prêter serment à Roger Leavoy, agent de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

[6] En réponse aux questions du Comité, M. Leavoy confirme que les unités sont comprises à l'intérieur des limites de la propriété, sans branchement aérien. Il signale qu'il est au courant des préoccupations de l'Association communautaire de Mechanicsville concernant une question de clôture privée entre les requérants et un voisin, une question dont le Comité n'est pas saisi.

[7] L'urbaniste de la Ville Margot Linker est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

[8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.

[9] 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) :

[10] **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).

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

[12] 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.

[13] 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 la demande de dérogation mineure (D08-02-22/A-00326) a été approuvée et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. Pour régler les dépôts de plantation d'arbres intercalaires versés avec le permis de construire, la propriétaire/requérante doit fournir l'un des documents suivants, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement**

économique, ou de la personne désignée : un plan d'aménagement paysager indiquant l'emplacement d'un nouvel arbre de 50 mm à planter sur chaque lot, ou la preuve que le nombre requis d'arbres a été planté, ou la confirmation qu'il n'est pas possible de planter à cet endroit.

3. Que la propriétaires fournisse la preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée**, que les parcelles morcelées et conservées sont dotées de services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'aqueduc de 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.
4. Que la propriétaire présente une preuve (plan de viabilisation) à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement 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 les parcelles, tant la parcelle conservée que la parcelle morcelée, sont dotées de services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'aqueduc, selon le cas, 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.
5. 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 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 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 compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement 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 compétente de la Direction de l'examen des projets**

d'aménagement 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.

6. 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 (Transitway). 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.
7. 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.
8. 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 les demandes d'autorisation.
9. 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 déposent 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

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