

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

Date de la décision :	24 février 2023
Dossier :	D08-01-22/B-00217
Propriétaire :	Urbandale Corporation
Adresse :	5692, rue Buckles
Quartier :	20 - Osgoode
Description officielle :	partie du lot 31, concession 1, canton géographique d'Osgoode
Zonage :	DR3
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	15 février 2023

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles afin d'établir un titre foncier distinct pour la maison isolée de deux étages et le bâtiment accessoire existants.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue d'une cession.
- [3] Le terrain qui sera morcelé est représenté par la partie 1 du plan 4R préliminaire qui accompagne la demande. Il aura une façade de 57 mètres, une profondeur de 97 mètres et une superficie de 5 529 mètres carrés. Cette parcelle comprendra la maison isolée de deux étages et le bâtiment accessoire existants et sera située au 5926, rue Buckles.
- [4] Le terrain qui sera conservé, indiqué sur un plan de lotissement préliminaire déposé, aura une façade de 962,79 mètres sur la rue Buckles et une de 432 mètres sur le chemin Gordon Murdoch. Sa superficie sera de 41,9 **42,7** hectares.
- [5] La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [6] Avant l'audience du 11 janvier 2023, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part de l'urbaniste Luke Teeft, qui souhaite obtenir un délai en vue d'une consultation entre la Ville et l'agente de la requérante. Le Comité entend Krista Libman, agente de la propriétaire, qui accepte l'ajournement. Avec l'accord de toutes les parties, la demande est reportée au 15 février 2023.
- [7] Lors de l'audience du 15 février 2023, le Comité note que, comme le souligne le rapport d'urbanisme, la superficie du lot pour les terrains conservés doit être modifiée de manière à se lire comme suit : **42,7 hectares**. Mme Libman accepte et la demande est modifiée en conséquence.
- [8] Mme Libman demande que le Comité n'impose pas la condition demandée par la Ville concernant la réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement (EIE). Elle se rapporte à des photographies aériennes, à un plan de lotissement proposé et à l'annexe C11-B du Plan officiel pour démontrer que le lot morcelé n'est pas situé dans le secteur désigné à valeur patrimoniale. Elle indique aussi qu'une EIE serait requise dans le cadre du processus de demande de plan de lotissement pour les terrains conservés. M. Teeft explique qu'une EIE fournirait des détails sur les caractéristiques existantes de la propriété en question et fait remarquer que la cartographie de la Ville montre des boisés importants et des terres humides non évaluées sur les bords de la parcelle.
- [9] Le Comité convient que la condition n'était pas nécessaire dans ce cas, notant qu'une EIE serait exigée comme condition à la demande de plan de lotissement.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE TELLE QUE MODIFIÉE

- [10] Le Comité prend 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*

city 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 soulève des « préoccupations mineures », soulignant que « l'emplacement en question présente à la fois des caractéristiques du patrimoine naturel et des zones humides non évaluées. La Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique est d'avis que la création d'un lot qui croise des zones humides non évaluées devrait généralement être évitée. » Par ailleurs, le rapport indique que, « comme tout l'emplacement visé est zoné en vue d'un aménagement futur dans le cadre du village d'Osgoode, le projet d'aménagement peut aller de l'avant compte tenu de la protection des caractéristiques naturelles existantes telles que déterminées dans une EIE. » Dans ce cas, le Comité convient que les exigences de l'EIE seraient traitées de façon appropriée dans le cadre du processus de demande de plan de lotissement.
- [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 conclue une entente avec la Ville, à ses propres frais et 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**, prévoyant l'engagement ou l'avis suivant qui s'applique au terrain et lie les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs :

« La Ville d'Ottawa ne garantit pas la qualité ou la quantité des eaux souterraines. Si, à une date ultérieure, la qualité ou la quantité des eaux souterraines devient déficiente, la Ville d'Ottawa ne sera aucunement tenue, financièrement ou autrement, de fournir des solutions pour remédier à cette déficience, ces solutions étant la seule responsabilité de la propriétaire. »

Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a bien été enregistrée sur le titre.

2. Que la propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses propres frais et 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**, prévoyant l'engagement ou l'avis suivant qui s'applique au terrain et lie les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs :

« La Ville d'Ottawa a déterminé que la zone comporte des argiles marines et des sols organiques potentiels fragiles qui peuvent nécessiter des solutions d'ingénierie géotechnique détaillées spécifiques au site pour permettre l'aménagement. La Ville d'Ottawa ne sera aucunement tenue, financièrement ou autre, de fournir des solutions à cette déficience, ces solutions étant la seule responsabilité de la propriétaire. »

Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a bien été enregistrée sur le titre.

3. Que la propriétaire fournisse la preuve, 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**, ce que la Direction générale confirmera au Comité, que la parcelle existante est dotée de ses propres systèmes d'égout, de drainage des eaux pluviales et d'approvisionnement en eau et que ces systèmes ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. Si les systèmes traversent la ligne de morcellement proposée ou ne sont pas indépendants, la propriétaire devra déplacer les systèmes existants.
4. Que la propriétaire obtienne une modification du Règlement de zonage, 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**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, afin de rezoner les terrains morcelés en zone résidentielle de village, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.
5. Conformément au sous-alinéa 50.1(25) (c) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et à l'annexe C16 du nouveau Plan officiel de la Ville, la propriétaire reconnaît et accepte de céder à la Ville, sans frais pour la Ville, un élargissement de route non grevé à travers les deux sites suivants :
 - la façade complète des terrains sur la rue Buckles, mesurant 10 mètres à partir de la médiane existante de la chaussée ou de l'emprise contiguë

- la façade complète des terrains sur le chemin Gordon-Murdock, mesurant 13 mètres à partir de la médiane existante de la chaussée ou de l'emprise contiguë.

La largeur exacte doit être déterminée au moyen d'un relevé officiel. La propriétaire doit fournir à l'arpenteur de la Ville un plan de renvoi indiquant l'élargissement, pour examen et approbation avant son dépôt au bureau d'enregistrement. Ce plan de renvoi doit être lié au réseau de contrôle horizontal conformément aux exigences et aux lignes directrices municipales en matière de référence des levés officiels. La propriétaire doit fournir à l'arpenteur-géomètre de la Ville une copie de la décision du Comité de dérogation et un plan de renvoi provisoire qui définit l'élargissement requis. Le Comité exige une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville que le transfert de l'élargissement à la Ville a été enregistré. Tous les coûts sont à la charge de la propriétaire.

6. 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.
7. 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 » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

« Fabian Poulin »
FABIEN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« Terence Otto »
TERENCE OTTO
MEMBRE

« Steven Lewis »
STEPHEN LEWIS
MEMBRE

« Martin Vervoort »
MARTIN VERVOOT
MEMBRE

« Jocelyn Chandler »
JOCELYN CHANDLER
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 **24 février 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 **16 mars 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