

DÉCISION AUTORISATION

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

Date de la décision : 24 février 2023

Dossiers : D08-01-23/B-00023 et B-00024

Propriétaire : Bayview Hospitality Holdings Ltd.

Adresse : 6301, promenade Campeau

Quartier : 4 – Kanata-Nord

Description officielle : partie du lot 3, concession 2, partie du lot 3, concession 3 et partie de l'emprise routière entre les concessions 2 et 3, canton géographique de March

Zonage : MC5[2747]

Règlement de zonage : n° 2008-250

Date de l'audience : 15 février 2023

OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds afin de créer des lots séparés pour l'immeuble d'habitation de 10 étages et les 84 unités d'habitation superposées qui sont proposés, ainsi que des servitudes de copropriété réciproques pour permettre l'accès aux services souterrains.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue de cessions, d'une mainlevée partielle d'hypothèque/charges, d'hypothèque/charges, d'une entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien et d'une concession de servitude/emprise. La propriété est représentée par les 1 à 20 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00023	125,1 m (prom. Campeau) 65,44 m (rue Cordillera)	67,25 m (irrégulière)	6 815,4 m ²	1 à 6 et 8 à 19	500, rue Cordillera (84 unités d'habitation superposées)

B-00024	22,32 m (rue Cordillera)	113,57 m (irrégulière)	10 598,1 m ²	7 et 20	6301, prom. Campeau (immeuble d'habitation de 10 étages)
---------	-----------------------------	---------------------------	-------------------------	---------	--

[3] Il est proposé de créer des servitudes/emprises comme suit :

- Sur la partie 7, au bénéfice des unités d'habitation superposées proposées, parties 1 à 6 et 8 à 19, pour les eaux pluviales et les égouts sanitaires.

[4] Il est proposé de créer des servitudes/emprises au bénéfice de l'immeuble d'habitation proposé comme suit :

- Partie 1 pour la servitude de rigole de drainage;
- Partie 2 pour la servitude d'égout pluvial;
- Partie 3 pour la servitude de conduite d'eau;
- Partie 4 pour la servitude d'égout d'eaux pluviales et de conduite d'eau;
- Partie 5 pour la servitude de conduite d'eau;
- Partie 6 pour la servitude d'égout pluvial;
- Partie 15 pour la servitude de conduite d'eau;
- Partie 17 pour la servitude de conduite principale d'eau et d'égout pluvial;
- Partie 18 pour la servitude de conduite d'eau;
- Partie 19 pour la servitude d'égout pluvial.

[5] Les demandes indiquent 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] Le Comité entend une présentation de Krista Libman, agente de la requérante. Mme Libman affirme que la disjonction par strates concerne des parties du garage de stationnement souterrain. Elle indique en plus qu'aucun nouvel aménagement n'est proposé et qu'il n'y aura pas d'impact sur les arbres.

[7] Brent Williamson, résident, est présent à l'audience et exprime son inquiétude quant à l'enlèvement d'arbres sur l'ensemble du site.

[8] Nancy Young, forestière municipale, est aussi présente à l'audience et confirme qu'aucun arbre ne sera abattu dans le cadre du projet de morcellement.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

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

[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 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.

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 - Ouest 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 - Ouest 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 bien été enregistrée sur le titre de propriété.

2. Que la propriétaire présente un plan de viabilisation ou une autre preuve, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité - Ouest 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 chaque bâtiment et/ou chaque unité d'habitation sur les parcelles morcelées et conservées est doté de ses propres services indépendants d'eaux pluviales, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau, le cas échéant, reliés à l'infrastructure de la ville et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée.

S'ils se croisent ou ne se raccordent pas directement ou ne sont pas indépendants, la propriétaire doit obtenir (une autorisation environnementale - AE), du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario, obtenir l'approbation du Comité pour octroyer les servitudes nécessaires à l'accès et à l'entretien des services, et enregistrer une entente d'utilisation commune et d'entretien entre les propriétaires des services, sur le titre de propriété, le tout à ses propres frais. La propriétaire accepte également de conclure une entente d'aménagement avec la Ville pour couvrir ces éléments requis ainsi que toutes les questions techniques, administratives et financières. Le Comité exige une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a été enregistrée sur le titre.

3. Que la propriétaire 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'approvisionnement en eau et qu'elles sont conformes à la division 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 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.
5. 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.

« Ann. M. Tremblay »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

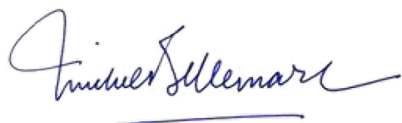
Intérêts déclarés
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« 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 **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