

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

<b>Date de la décision :</b>	24 mars 2023
<b>Dossiers :</b>	D08-01-23/B-00006 et D08-01-23/B-00007
<b>Propriétaire :</b>	Administrateurs de l'Église communautaire coréenne d'Ottawa
<b>Adresse :</b>	3535, 3545 et 3555, chemin Borrisokane
<b>Quartier :</b>	3 – Barrhaven Ouest
<b>Description officielle :</b>	partie du lot 11, concession 3 (façade Rideau), canton géographique de Nepean
<b>Zonage :</b>	IL[304]
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	15 mars 2023

**OBJET DES DEMANDES :**

- [1] La propriétaire a précédemment déposé et obtenu les demandes d'autorisation D08-01-21/B-00541 à D08-01-21/B-00543 qui auront pour effet de créer deux nouveaux lots. Les propriétaires souhaitent maintenant établir des servitudes d'entretien sur certaines parties de la propriété au bénéfice de la propriétaire du bien-fonds voisin.

**AUTORISATION REQUISE**

- [2] La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue de concessions de servitudes/emprises. La propriété est illustrée sur le plan 4R-3600 qui accompagne les demandes. Il est proposé d'établir des servitudes/emprises comme suit :
- Une servitude d'entretien sur les parties 2 et 4 au bénéfice de la partie 5 sur le plan 4R-34600.
  - Une servitude d'entretien sur la partie 2 au bénéfice de la partie 3 sur le plan 4R-34600.
- [3] Les demandes indiquent que la propriété fait l'objet des demandes suivantes en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* : une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-22-0085) et une demande de dérogation mineure

(D08-02-22/A-00164) pour un lave-auto proposé, qui a été reportée *sine die* en juillet 2022.

## AUDIENCE PUBLIQUE

[4] La présidente du groupe fait prêter serment à Danene Whiting, agente de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

[5] Le Comité note que, comme il est indiqué dans le rapport d'urbanisme, les demandes font l'objet de demandes actives et que la description suivante doit être modifiée pour supprimer les biffures et ajouter le texte en gras :

Les demandes indiquent que la propriété ~~ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande~~ **d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-22-0085) et d'une demande de dérogation mineure (D08-02-22/A-00164) pour un lave-auto proposé, qui a été reportée sine die en juillet 2022**, en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

[6] Avec l'accord de Mme Whiting, les demandes sont modifiées en conséquence.

[7] Mme Whiting s'interroge sur la nécessité d'obtenir une Autorisation environnementale (AE), telle que demandée par la Ville comme condition d'autorisation. À son avis, cette condition entraverait la capacité de la requérante de vendre les terrains vacants.

[8] L'urbaniste Siobhan Kelly explique que cette condition fait partie de la procédure standard de la Ville pour les propriétés qui dépendent de services qui ne sont pas indépendants. Néanmoins, elle confirme qu'elle n'a aucune objection à ce que la condition ne soit pas imposée.

[9] Le Comité convient que la condition n'est pas nécessaire dans ce cas, car elle sera traitée dans le cadre du processus de réglementation du plan d'implantation.

### DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

### DEMANDES ACCORDÉES

[10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes 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) :

### 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 favorise une utilisation et un aménagement efficaces des terrains 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 remplis 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 – Sud 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 - Sud 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 une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville selon laquelle elle a bien été enregistrée sur le titre de propriété.

2. 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.
3. 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 concessions de servitudes/emprises pour lesquelles l'autorisation est requise.

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


« Kathleen Willis »  
KATHLEEN WILLIS  
MEMBRE

« Scott Hindle »  
SCOTT HINDLE  
MEMBRE

« Colin White »  
COLIN WHITE  
MEMBRE

« Julia Markovich »  
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 mars 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

**13 avril 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/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436