

DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	14 avril 2023
Dossier :	D08-01-23/B-00040
Demande :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	13715809 Canada Inc.
Adresse de la propriété :	1133, avenue Secord
Quartier :	17 - Capitale
Description officielle :	Partie du lot 22, plan enregistré 527
Zonage :	R3A
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	5 avril 2023

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite lotir la propriété en deux parcelles distinctes pour la construction d'une nouvelle maison jumelée de deux étages. La maison existante sera démolie.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue d'une cession.
- [3] Le terrain morcelé est représenté par la partie 1 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne la demande. Il aura une façade de 7,62 mètres, une profondeur de 30,52 mètres et une superficie de 232,60 mètres carrés. Cette parcelle comprendra la moitié de la maison jumelée proposée qui sera située au 1133 A, avenue Secord.
- [4] Le terrain conservé, représenté par la partie 2 sur le plan 4R préliminaire, aura une façade de 7,62 mètres, une profondeur de 30,52 mètres et une superficie de 232,60 mètres carrés. Cette parcelle comprendra la moitié de la maison jumelée proposée qui sera située au 1133 B, avenue Secord.
- [5] L'approbation de ces demandes aura comme effet de créer deux parcelles distinctes qui ne seront conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00032 et D08-

02-23/A-00052) ont été présentées et seront étudiées en même temps que la présente.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [6] La présidente du groupe fait prêter serment à Muhanad Joudeh, agent de la propriétaire, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [7] M. Joudeh présente un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité.

- [8] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :

- Brian Hay, 1135, avenue Secord, se dit préoccupé par le nivellement et le drainage, ainsi que par le risque de ruissellement sur sa propriété.
- Susan Carbone, présidente de l'Association communautaire du Parc Heron, soulève plusieurs préoccupations concernant les répercussions envisagées de la proposition sur la communauté, notamment en ce qui a trait à l'entreposage des ordures, à la location et au nombre de chambres à coucher proposées, ainsi qu'à l'échelle et à la superficie au sol des habitations.

- [9] L'urbaniste de la Ville, Justin Grift, indique qu'un plan de plantation d'arbres a été soumis et qu'il n'est donc plus nécessaire d'en faire une condition de l'autorisation provisoire.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux critères prévus par la loi

- [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) :

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).

Éléments de preuve

[11] Les éléments de preuve examinés par le Comité comprennent les observations orales formulées lors de l'audience, comme il est précisé ci-dessus, ainsi que les observations écrites suivantes, qui sont conservées dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur du Comité peut obtenir sur demande :

- La demande et les documents à l'appui, y compris une justification de la planification, les plans et l'information sur les arbres, avec des révisions
- Le rapport d'urbanisme, reçu le 31 mars 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, en date du 24 mars 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, en date du 29 mars 2023, sans réserve
- Hydro One, en date du 29 mars 2023, sans réserve
- Nancy Wilson et Jill Prot, coprésidentes, Association communautaire View/Ryan Farms, courriel daté du 3 avril 2023, en opposition
- Ministère des Transports, en date du 23 mars 2023, sans commentaires
- Susan Carbone, présidente, Association communautaire du Parc Heron, courriel daté du 3 avril 2023, en opposition

Effet des observations sur la décision

[12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.

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

[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 fournisse la preuve que les demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00032 et D08-02-23/A-00052) ont été approuvées et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. Que la propriétaire présente au Comité la preuve du paiement versé à la Ville en contrepartie de la cession de terrain pour des parcs ou d'autres fins récréatives publiques, plus les frais d'évaluation applicables. La valeur du terrain devant être cédé est déterminée par la Ville d'Ottawa, conformément aux dispositions du Règlement n° 2022-280. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.
3. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre 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, que la maison ou le bâtiment existant a été enlevé.
4. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre 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, que la structure accessoire a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage.
5. Que la propriétaire fournisse la preuve (plan de viabilisation), à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre 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, que les deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, sont dotées de leurs propres services de gestion des eaux pluviales, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau raccordés directement à l'infrastructure de la ville, selon le cas. Ces services ne doivent pas traverser la ligne de morcellement proposée. Si ces services traversent la ligne de morcellement proposée ou s'ils ne sont pas indépendants, la propriétaire devra les déplacer ou construire de

nouveaux services à partir des égouts et des conduites principales de la ville, à ses propres frais.

6. Que la propriétaire présente la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur civil, un arpenteur-géomètre ou un technicien-spécialiste agréé en ingénierie autorisé en Ontario a été présenté à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre 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. Le plan de nivellement et de drainage doit indiquer le nivellement existant et proposé des deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité – Centre 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.

7. La propriétaire doit :
 - a. Préparer une étude d'atténuation du bruit conformément aux Lignes directrices de la Ville d'Ottawa sur la lutte contre le bruit environnemental, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre 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**. La propriétaire doit également conclure une entente avec la Ville qui la contraint à mettre en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit recommandée dans l'étude approuvée. L'entente portera également sur les engagements/avis recommandés dans l'étude approuvée, qui seront enregistrés sur le titre de propriété et lieront les futurs propriétaires lors des transferts ultérieurs, en avertissant les acheteurs et/ou les locataires des niveaux de bruit prévus en raison de la source existante de bruit environnemental. L'entente doit être conclue à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Centre 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**. 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.

 - b. concevoir les unités d'habitation en prévoyant l'ajout de la climatisation centrale à la discrétion de l'occupant et conclure une entente avec la Ville, aux frais de la propriétaire, laquelle doit être enregistrée sur le titre de propriété pour tenir compte des engagements/avis qui s'appliquent au terrain et qui lient le ou les futurs propriétaires lors des transferts subséquents, en avertissant les acheteurs et/ou les locataires des niveaux de bruit attendus en raison de la source de bruit environnemental

existante. Les deux conditions suivantes seront incluses dans l'entente susmentionnée :

Avis sur les titres concernant le bruit :

- i. « L'acquéreur/locataire pour lui-même, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit reconnaît avoir été informé que ce logement a été équipé d'un système de chauffage à air pulsé et que les conduits, etc. ont été dimensionnés pour accueillir la climatisation centrale. L'installation de la climatisation centrale par l'acheteur/locataire permettra de garder fermées les fenêtres et les portes extérieures, garantissant ainsi que les niveaux sonores intérieurs sont conformes aux critères de bruit de la Ville d'Ottawa et du ministère de l'Environnement et du Changement climatique »; et
 - ii. « L'acquéreur/locataire pour lui-même, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit reconnaît avoir été informé que les niveaux de bruit dus à l'augmentation de la circulation routière peuvent être préoccupants, interférant occasionnellement avec certaines activités des occupants de l'unité d'habitation, car le niveau sonore extérieur dépasse les critères de bruit de la Ville d'Ottawa et du ministère de l'Environnement et du Changement climatique ».
8. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien, 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.
 9. 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.
 10. 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

« *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 **14 avril 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 **4 mai 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 Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire de prolonger le délai légal pour déposer un appel. Si le délai n'est pas respecté, le TOAT n'a pas le pouvoir de tenir une audience pour examiner votre appel.

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