

DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	14 avril 2023
Dossier :	D08-01-23/B-00066
Demande :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	28029001 Ontario Inc.
Adresse de la propriété :	236, avenue Woodroffe
Quartier :	7 – Baie
Description officielle :	Lot 12, plan enregistré 446, ville d'Ottawa
Zonage :	R4D
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 le bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une maison jumelée de deux étages abritant des logements secondaires.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue d'une cession.
- [3] Le terrain qui sera morcelé, représenté par la partie 1 sur le plan R préliminaire joint à la demande, aura une façade de 11,91 mètres, une profondeur de 30,58 mètres et une superficie de 293,4 mètres carrés. Cette parcelle comprendra une moitié de la maison jumelée qui sera située au 234, avenue Woodroffe.
- [4] Le terrain conservé, représenté par la partie 2 sur ledit plan, aura une façade de 9,92 mètres, une profondeur de 30,5 mètres et une superficie de 304,6 mètres carrés. Cette parcelle comprendra l'autre moitié de la maison jumelée qui sera située au 236, avenue Woodroffe.
- [5] La demande indique que la propriété en question ne fait l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

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

Résumé des observations orales

- [7] Mme Paoloni s'interroge sur la nécessité d'une condition demandée par la Ville qui exigerait une étude d'atténuation du bruit. Elle fait valoir que la préparation d'une étude serait onéreuse pour la requérante et est d'avis qu'un avertissement de bruit sur le titre de propriété serait suffisant pour informer les futurs propriétaires des niveaux de bruit sur l'emplacement.
- [8] L'urbaniste de la Ville, Samantha Gatchene, explique qu'une étude d'atténuation du bruit est nécessaire en raison de l'emplacement sur l'avenue Woodroffe et qu'elle permettrait d'évaluer le contexte sonore particulier et de recommander des mesures d'atténuation en fonction des résultats obtenus.
- [9] Mme Gatchene laisse entendre également que la condition exigeant un plan de plantation d'arbres révisé peut être supprimée, car elle a été fournie par Mme Paoloni avant l'audience. L'urbaniste de la Ville Siobhan Kelly signale que la condition exigeant un permis de voie d'accès privée peut également être supprimée, car cette question sera réglée à l'étape du permis de construire.
- [10] Le Comité convient que toute approbation sera soumise à une condition modifiée exigeant qu'un avertissement sur le bruit soit enregistré sur le titre de propriété plutôt qu'une étude d'atténuation du bruit.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux critères prévus par la loi

- [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*

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

[12] 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 de la Ville, reçu le 31 mars 2023, sans aucune préoccupation
- Le rapport d'urbanisme de la Ville révisé, reçu le 3 avril 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 aucune préoccupation
- Hydro One, en date du 24 mars 2023, sans aucune préoccupation
- Conseil scolaire d'Ottawa-Carleton, courriel daté du 28 mars 2023, avec commentaires
- Ministère des Transports, en date du 23 mars 2023, sans commentaires

Effet des observations sur la décision

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

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

[15] 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.

[16] 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 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.
2. Que la propriétaire accepte de produire la preuve que la clôture de protection des arbres autour de la zone critique des racines de l'arbre protégé est installée comme il est indiqué dans le rapport d'information sur les arbres, avant le recouvrement des services, afin d'empêcher toute excavation dans cette zone. Les canalisations sanitaires et pluviales, si elles existent, doivent être abandonnées et capuchonnées à l'extérieur de la zone critique des racines des arbres de la ville, comme le montre clairement le plan des conditions existantes, des enlèvements et de la désaffectation.
3. Que la propriété accepte que l'emplacement des structures proposées, y compris les voies d'accès, les murs de soutènement, les saillies, etc. figurant sur le plan de nivellement et de viabilisation, soit déterminé en fonction de l'impact le plus faible possible sur les arbres protégés et le couvert forestier. La propriétaire reconnaît que cet examen pourrait entraîner le déplacement de ces structures et accepte de réviser ses plans en conséquence 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**.
4. Que la propriétaire fournisse la 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**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que la maison existante a été enlevée, que les services d'égouts existants sont capuchonnés à l'égout et que le service d'eau existant est obturé à la conduite principale.
5. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment et du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets**

d'aménagement de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou des personnes désignées, que les parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, sont dotées de leurs propres services de gestion des eaux pluviales, des 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. En outre, la propriétaire doit se conformer 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.

6. 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 l'utilisation commune, l'entretien et les parties communes doit définir l'utilisation commune et l'entretien de toutes les parties communes, y compris, mais sans s'y limiter, les murs mitoyens communs, 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 – 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.

7. Que la propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses propres frais, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété pour traiter des engagements/avis qui s'appliqueront au terrain et lieront les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs, avertissant les acheteurs et/ou les locataires des niveaux de bruit attendus en raison de la source existante de bruit environnemental (route collectrice principale, etc.). L'entente doit être conclue 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**. 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.

8. Que la propriétaire fournisse la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur civil, un arpenteur-géomètre ou un technicien-spécialiste en ingénierie autorisé en Ontario a été présenté 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, 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 – 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.
9. Que la propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville, à ses propres frais et 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**, afin d'exiger la pose, aux frais des propriétaires, d'un revêtement d'asphalte sur l'avenue Woodroffe, en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement, si le plan de viabilisation de l'emplacement qui a été approuvé indique trois fissures ou plus dans la surface de la chaussée. Les travaux d'asphaltage doivent être effectués 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. 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.

Si le 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 la personne désignée, détermine qu'une entente d'aménagement exigeant un revêtement d'asphalte n'est plus nécessaire, cette condition sera considérée comme remplie.

10. Que la propriétaire cède, si nécessaire, sans frais pour la Ville d'Ottawa, une façade suffisante sur les terrains morcelé et conservé pour permettre une emprise routière mesurant 13 mètres à partir de la médiane de l'avenue Woodroffe. 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 la confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** que le transfert de l'élargissement à la Ville a été enregistré.

Si l'arpenteur de la propriétaire détermine que la condition relative à

l'élargissement a déjà été remplie, cela doit être indiqué sur le plan de renvoi provisoire et soumis à l'approbation de l'arpenteur-géomètre de la Ville. Le Comité exige la confirmation écrite de l'arpenteur-géomètre de la Ville que l'élargissement n'est pas nécessaire.

11. 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.
12. 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.

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