

DÉCISION

AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	28 avril 2023
Dossiers :	D08-01-22/B-00315 et D08-01-22/B-00316
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Rosaria Segreto
Adresse de la propriété :	1245, promenade Prince of Wales
Quartier :	16 – Rivière
Description officielle :	Partie du lot 2, plan enregistré 352066 et partie du lot 4, plan enregistré 32
Zonage :	R1GG
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	19 avril 2023

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes. Il est proposé de construire une nouvelle maison isolée de plain-pied sur une parcelle et la maison isolée de deux étages existante restera sur l'autre parcelle.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité pour des cessions et une concession de servitude/emprise.
- [3] La propriété est représentée par les parties 1 à 3 du plan 4R préliminaire joint aux demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00315	25,37 m (prom. Prince of Wales)	33,28 m	816,1 m ²	1 et 3	1245, Prince of Wales (maison isolée de deux étages existante)
B-00316	26,45 m (prom. Prince of Wales)	33,28 m	3 793,9 m ²	2	1247, Prince of Wales (structures accessoires à conserver)

- [4] Il est proposé de créer une servitude/emprise sur la partie 3 au bénéfice de la partie 2 pour un accès futur.
- [5] Les demandes indiquent que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [6] Le 15 mars 2023, le Comité entend Michael Segreto, agent de la requérante, qui demande un ajournement afin d'avoir plus de temps pour consulter les Services juridiques et les Services du Code du bâtiment de la Ville au sujet de la structure accessoire existante et de la condition demandée par la Ville exigeant son enlèvement. Avec l'accord de toutes les parties, l'audition des demandes est reportée au 19 avril 2023.
- [7] À l'audience du 19 avril 2023, la présidente du Comité fait prêter serment à M. Segreto, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage d'avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [8] M. Segreto donne un aperçu des demandes et répond aux questions du Comité.
- [9] M. Grift répond aux questions du Comité et confirme qu'une étude d'atténuation du bruit est exigée à titre de condition d'autorisation en raison de l'emplacement du site sur la promenade Prince of Wales. M. Grift signale que la condition exigeant qu'un avertissement relatif au bruit soit enregistré sur le titre de propriété pourrait être supprimée.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent 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*

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).

 l ments 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, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Les demandes et les documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans et l'information sur les arbres
- Le rapport d'urbanisme reçu le 14 avril 2023, sans préoccupation; reçu le 10 mars 2023; sans préoccupation
- L'urbaniste de la Ville, Justin Grift, courriel daté du 15 mars 2023, sans commentaires, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 17 avril 2023, sans réserve; courriel daté du 10 mars 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, courriel daté du 13 avril 2023, sans commentaires; courriel daté du 8 mars 2023, sans commentaires
- Doris Krajcar, courriel daté du 13 mars 2023, sans réserve

Effet des observations sur la décision

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

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

[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 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 fournisse la preuve, 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**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que les structures accessoires de la partie 2 du plan 4R préliminaire ont été démolies conformément au permis de démolition ou déplacées en conformité avec le Règlement de zonage; OU qu'elle conclue avec la Ville, à ses propres frais et à la satisfaction dudit gestionnaire, une entente qui doit être enregistrée sur le titre de propriété et qui prévoit l'obtention d'un permis de construire pour une maison individuelle principale aux structures accessoires de la partie 2 du plan 4R préliminaire dans les deux ans suivant l'approbation de l'autorisation, à défaut de quoi lesdites structures accessoires doivent être démolies ou déplacées. Ladite entente, si elle est requise, doit également prévoir des garanties et un droit d'accès à la satisfaction dudit gestionnaire.
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 doit confirmer par écrit au Comité, que chaque parcelle existante est dotée de ses propres services de gestion des eaux pluviales, d'eaux usées et d'alimentation en eau raccordés directement à l'infrastructure de la ville et que ces services ne traversent pas 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.
4. 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 – 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, 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 – 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**.

5. La propriétaire doit préparer une étude d'atténuation du bruit (ou une étude d'atténuation du bruit et de vibrations, s'il y a lieu) conformément aux Lignes directrices de la Ville d'Ottawa sur la lutte contre le bruit environnemental, 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**. La propriétaire doit également conclure une entente avec la Ville qui la contraint à mettre en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit et (des vibrations, s'il y a lieu) recommandée dans l'étude approuvée. 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.
6. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien commun 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 des Services juridiques de la Ville et 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. Le Comité exige une confirmation écrite que l'entente est à la satisfaction des Services juridiques de la Ville et 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, 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. La propriétaire accepte de fournir un plan de nivellement et viabilisation 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**, montrant que les structures proposées, telles que les services, les murs de soutènement, les saillies, etc., seront conçues de manière à permettre la conservation et la protection des arbres existants, comme il est indiqué dans le rapport d'information sur les arbres préparé par Dendron Forestry Services le 7 février 2023.

8. 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.
9. 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 cessions et à la concession de servitude/emprise 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

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 **28 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 **18 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