

DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	28 avril 2023
Dossiers :	D08-01-23/B-00070 et D08-01-23/B-00071
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	10850004 Canada Inc.
Adresse de la propriété :	1690, chemin Tenth Line
Quartier :	1 – Orléans-Est-Cumberland
Description officielle :	Partie du lot B, concession 11, canton géographique de Cumberland
Zonage :	R1U et GM21
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	19 avril 2023

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en trois parcelles distinctes en vue de la construction de deux nouvelles maisons isolées. L'immeuble de bureaux restera au même endroit.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue de cessions.
- [3] La propriété est représentée par les parties 1 à 3 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00070	13,59 m	20,6 m	279,9 m ²	1	489, prom. Duvernay
B-00071	13,89 m	20,6 m	343,4 m ²	2	495, prom. Duvernay

- [4] Le terrain conservé, indiqué comme la partie 3 sur le plan 4R préliminaire, aura une façade de 22,48 mètres sur le chemin Tenth Line, une profondeur de

40,36 mètres et une superficie de 1 198 mètres carrés. L'immeuble de bureaux qui se trouve au 1690, chemin Tenth Line, occupera cette parcelle.

- [5] L'approbation des demandes aura comme effet de créer deux parcelles distinctes. L'aménagement proposé ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage et, par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00059 et D08-02-23/A-00060) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE

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

Résumé des observations orales

- [7] M. Price indique qu'il n'a aucune préoccupation au sujet des conditions que les Services de planification de la Ville ont demandées pour les demandes d'autorisation connexes.
- [8] Cass Sclauzero, l'urbaniste de la Ville, est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

- [9] 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).

Éléments de preuve

- [10] 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 justification de la planification, les plans et l'information sur les arbres
- Le rapport d'urbanisme, reçu le 17 avril 2023, sans préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 17 avril 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, courriel daté du 13 avril 2023, sans commentaires

Effet des observations sur la décision

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [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 fournisse la preuve que les demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00059 et D08-02-22/A-00060) ont été approuvées, tous les niveaux d'appel ayant 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 2022-280, modifié. 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 directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, que la réserve de 0,30 mètre le long de la promenade Duvernay a été supprimée. Le Comité exige que les Services juridiques de la Ville confirment par écrit que la réserve a été levée et affectée à une voie publique ou cédée au propriétaire du terrain contigu.
4. La propriétaire/requérante doit préparer et présenter un plan de plantation d'arbres, préparé 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**, indiquant l'emplacement d'un nouvel arbre de 50 mm à planter sur la façade ou l'emprise de chaque lot après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain et le paysage de rue.
5. Que la propriétaire fournisse un plan de nivellement et de drainage et un plan de viabilisation du site combinés comprenant, s'il y a lieu, l'emplacement des arbres et les recommandations de protection figurant dans le rapport d'information sur les arbres approuvé, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement, Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**. Les plans peuvent être présentés sur une ou plusieurs feuilles, mais doivent comprendre les renseignements suivants :
 - a. Le plan de nivellement et de drainage doit être préparé par un professionnel compétent : ingénieur (ing.), technicien-spécialiste agréé en ingénierie (T.S.A.I.), arpenteur-géomètre de l'Ontario (A.-G.O.), architecte paysagiste (OLA) ou architecte (OAO) et respecter les éléments suivants :
 - i. Les spécifications minimales du plan de nivellement et de viabilisation des lots intercalaires viabilisés;
 - ii. Les dessins types, les règlements et les lignes directrices de la Ville d'Ottawa, modifiés.
 - b. Le plan de viabilisation de l'emplacement doit être préparé par un professionnel compétent : ingénieur (ing.), technicien-spécialiste agréé en ingénierie (T.S.A.I.), arpenteur-géomètre de l'Ontario (A.-G.O.) et respecter les exigences indiquées pour le plan de nivellement et de drainage.
 - c. Dans le cas d'une parcelle vacante qui est en voie d'être créée, les plans doivent montrer une enveloppe de bâtiment conceptuelle afin d'établir que le terrain peut être nivelé jusqu'à une sortie de drainage suffisante et légale, qu'il a accès à des services dont la capacité est adéquate et qu'il

est conforme aux recommandations du rapport d'information sur les arbres.

- d. Les informations suivantes, tirées du rapport d'information sur les arbres (RIA), doivent être incluses dans les plans de nivellement et de viabilisation afin de s'assurer que ces éléments sont conçus pour respecter les recommandations du RIA :
 - i. Emplacements relevés de tous les arbres protégés sur l'emplacement visé et à proximité de celui-ci
 - ii. Emplacement des clôtures de protection des arbres
 - iii. Mesures du tronc de l'arbre ou des arbres jusqu'à la limite la plus proche de l'excavation ou des changements de niveau
 - iv. Toute note relative à l'excavation ou aux changements de niveau à l'intérieur de la zone critique des racines, tel que recommandé dans le RIA (p. ex. utilisation de la technologie Hydrovac, forage directionnel ou recouvrement des services à l'extérieur de la zone critique des racines)
 - v. Emplacements de plantation proposés dans le plan de plantation d'arbres connexe, s'il est fourni.
6. 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.
7. 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.
8. 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 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