

DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	28 avril 2023
Dossiers :	D08-01-23/B-00080 à D08-01-23/B-00082
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la Loi sur l'aménagement du territoire
Propriétaire/requérante :	Ethos Infill & Developments Inc.
Adresse de la propriété :	153, avenue Sanford
Quartier :	16 - Rivière
Description officielle :	Lot 40, plan enregistré 512
Zonage :	R3F
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 pour construire trois maisons en rangée abritant des logements secondaires. La maison isolée existante sera démolie.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue de cessions et de concessions de servitudes/emprises. La propriété est représentée par les parties 1 à 7 sur le plan 4R préliminaire déposé avec les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00080	3,66 m	22,86 m	274,9 m ²	1, 2	157, av. Sanford
B-00081	7,88 m	22,86 m	180,2 m ²	3, 4 et 5	155, av. Sanford
B-00082	9,79 m	22,86 m	223,8 m ²	6 et 7	153, av. Sanford

[3] Il est proposé d'établir des servitudes/emprises comme suit :

153, avenue Sanford

- Sur la partie 1 au bénéfice des parties 3 à 7 aux fins d'accès piétonnier.

153, avenue Sanford

- Sur les parties 3 et 5 au bénéfice des parties 1 et 2 et des parties 6 et 7 aux fins d'accès piétonnier.

153, avenue Sanford

- Sur la partie 7 au bénéfice des parties 1 à 5 aux fins d'accès piétonnier.

[4] 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

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

Résumé des observations orales

[6] Mme Hill présente des diapositives, dont une copie est versée au dossier du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. Mme Hill explique qu'il est proposé dans les demandes de morceler trois lots entièrement conformes en vue de la construction de trois maisons en rangée, chaque maison devant comprendre une unité d'habitation principale et deux unités supplémentaires, soit neuf unités en tout. Elle indique que l'ensemble pourra abriter jusqu'à 36 chambres à coucher et que les locataires seront probablement des étudiants de l'Université Carleton.

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

- Elizabeth Anderson, de l'Association des résidents de Carleton Heights et de la région, fait part de ses préoccupations concernant le processus d'avis public, le nombre d'unités proposées, la possibilité que l'ensemble soit exploité en tant que maison de chambres, le risque de stationnement illégal dans la rue et les difficultés connexes liées au déneigement, ainsi que les enjeux prévus en matière de normes foncières.
- Elizabeth Costello, de l'Association des résidents de Carleton Heights et de la région, souligne le manque de transport en commun dans le secteur et les préoccupations en ce qui concerne le stationnement illégal, ainsi que les problèmes de nivellement et de drainage, qu'elle a observés dans le cadre d'autres projets d'aménagement récents.

- Rick Palmer, du 1360, rue Lexington, fait part de ses préoccupations quant à la compatibilité de la proposition avec l'aménagement du secteur actuel, et quant au calendrier de construction des futures stations de transport en commun et à ses répercussions sur le stationnement dans l'intervalle.

- [8] Siobhan Kelly, urbaniste de la Ville, est également présente. En réponse aux questions du Comité, elle explique qu'avec l'adoption récente du projet de loi 23, la *Loi sur l'aménagement du territoire* autorise désormais deux unités d'habitation supplémentaires par lot, de plein droit. Mme Kelly confirme que l'aménagement proposé est entièrement conforme au zonage, y compris en ce qui a trait au stationnement, à l'égard duquel l'exigence est réduite en raison de la proximité de deux stations de transport en commun prévues.
- [9] En réponse aux questions du Comité, Mme Kelly affirme que la condition demandée dans le rapport d'urbanisme exigeant un mémoire sur la gestion des eaux pluviales a été révisée afin de supprimer le renvoi aux « événements pluviaux, jusqu'à l'événement pluvieux à récurrence de 100 ans, inclusivement . »

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).

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, 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
- Siobhan Kelly, urbaniste de la Ville, courriel date du 19 avril 2023, révisant le libellé de la condition 2 (mémoire sur les gestion des eaux pluviales)
- 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
- Elizabeth Anderson, présidente de l'Association des résidents de Carleton Heights et de la région, courriel daté du 17 avril 2023, demandant un ajournement
- Conseiller Riley Brockington, courriel daté du 18 avril 2023, demandant un ajournement
- Janet Murray, courriel daté du 7 avril 2023, avec préoccupations
- Victor Samuel, courriel daté du 19 avril 2023, avec préoccupations

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 » en ce qui concerne les demandes, soulignant que « la demande de morcellement permettra la création de trois lots destinés à des maisons en rangée, une forme de bâti de faible hauteur envisagée dans le transect du secteur urbain extérieur et dans la zone du Plan secondaire de Carleton Heights ». De plus, le rapport indique que « comme il est proposé, les dimensions des lots dépassent les dimensions minimales requises pour les maisons en rangée dans la zone R3F ».
- [14] Le Comité souligne également que les préoccupations soulevées par les résidents du secteur dans leurs observations écrites et orales portent principalement sur la conception et l'occupation de l'aménagement proposé, ainsi que le stationnement, et que ces considérations sont au cœur des demandes d'ajournement qu'il a reçues. Toutefois, la requérante demande l'autorisation de créer trois lots conformes au zonage, ce que le Comité doit évaluer en se fondant uniquement sur les critères réglementaires pertinents. Les questions relatives au caractère approprié des normes de zonage applicables ne relèvent pas de la compétence du

Comité. Toute proposition de construction future fera l'objet d'un examen exhaustif du zonage que mènera le personnel de la Ville dans le cadre du processus de demande de permis de construire.

[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 présente un mémoire sur la gestion des eaux pluviales préparé par un ingénieur civil autorisé à exercer dans la province de l'Ontario, aux fins d'approbation par le gestionnaire de l'Unité de la zone sud de la Direction de l'examen des projets d'aménagement, Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou la personne désignée, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité. Le mémoire doit démontrer le contrôle de la conception liée aux débits de pointe des eaux pluviales après l'aménagement 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 reconnaît et accepte qu'une entente d'aménagement soit conclue avec la Ville pour construire le réseau d'égouts pluviaux requis, et qu'il y ait dépôt des garanties requises. Une copie de l'entente et une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** indiquant qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété doivent être transmises au Comité de dérogation.

Le cas échéant, la propriétaire doit obtenir une autorisation environnementale du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario. La propriétaire reconnaît et accepte que si le système de gestion des eaux pluviales franchit des limites de propriété ou que l'accès au système s'étend sur plusieurs propriétés, la propriétaire doit obtenir l'approbation du Comité pour accorder des servitudes d'accès et d'entretien du système de gestion des eaux pluviales ou enregistrer une entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien sur le titre des propriétés, le tout aux frais de la propriétaire.

3. a) La propriétaire convient que l'emplacement des services et des structures proposés, y compris les voies d'accès, les murs de soutènement, les saillies, etc., indiqués sur le plan de nivellement et de viabilisation sera déterminé en fonction des répercussions les moins importantes sur les arbres protégés et le couvert arboré, comme il est indiqué dans le rapport d'information sur les arbres préparé par les Services forestiers Dendron le 17 janvier 2023. La propriétaire reconnaît et accepte en outre que cet examen peut entraîner le déplacement de ces structures et consent à réviser ses plans en conséquence, à la satisfaction **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.**
- b) La propriétaire s'engage à fournir 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**, que la clôture de protection des arbres entourant le périmètre de la rhizosphère vitale de l'arbre protégé est installée comme indiqué dans le rapport d'information sur les arbres, avant l'obturation des services, afin d'empêcher toute excavation dans ce périmètre. Les systèmes de gestion des eaux usées et pluviales, le cas échéant, doivent être abandonnés et obturés à l'extérieur du périmètre de la rhizosphère vitale de l'arbre de la Ville, comme le montre clairement le plan de nivellement et de viabilisation.
4. Que la propriétaire fournisse la preuve (plan de 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**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que les parcelles morcelées et conservées, sont dotées de services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'eau reliés à l'infrastructure municipale 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, les propriétaires devront les déplacer ou construire de nouveaux

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

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 le logement existant a été enlevé, 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 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.
6. Que la propriétaire fournisse la preuve au **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 à la personne désignée**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que la structure existante chevauchant la ligne de morcellement proposée a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée en conformité avec le Règlement de zonage.
7. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien commun, à ses propres frais, établissant les obligations entre la propriétaire et les futurs propriétaires proposés.

L'entente portant sur les parties communes, l'entretien commun et l'utilisation commune doit comprendre l'utilisation et l'entretien communs 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.

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 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, 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.

8. 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;

« La propriété est située à proximité de terrains qui ont une source existante de bruit environnemental (artère, autoroute, aéroport, etc.) et peut donc être soumise au bruit et aux autres activités liées à cette utilisation ».

L'entente doit être 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.** 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.

9. Que la propriétaire cède à la Ville un triangle de visibilité de 3 m sur 3 m situé à l'intersection de l'avenue Sanford et du boul. Morley, tous les frais étant à la charge de la propriétaire, à la satisfaction de la Direction des levés et de la cartographie de la Ville. Cette zone sera exempte de toute structure, plantation, etc., et permettra aux automobilistes d'avoir une distance de visibilité adéquate lorsqu'ils effectuent des virages à l'intersection. Le Comité doit recevoir une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** que le transfert des terrains à la Ville a été enregistré.
10. 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.
11. 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 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

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