

DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision : 28 avril 2023
Dossiers : D08-01-22/B-00313 et D08-01-22/B-00314
Demandes : Autorisation en vertu de l'article 53 de *la Loi sur l'aménagement du territoire*
Propriétaire/requérante : Jeahan Kraya
Adresse de la propriété : 19 et 21, rue St-Francis
Quartier : 15 – Kitchissippi
Description officielle : lot 25, plan enregistré 195
Zonage : R4UB
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 deux parcelles distinctes afin d'établir des titres de propriété distincts pour chaque moitié de la maison jumelée en cours de construction.

AUTORISATION REQUISE

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

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00313	7,62 m	30,17 m	229,90 m ²	1	19, rue St-Francis
B-00314	7,62 m	30,7 m	229,90 sq. m	2	21, rue St-Francis

- [4] Les demandes indiquent que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [5] Le président du groupe fait prêter serment à Michael Segreto, agent de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [6] M. Segreto répond aux questions du Comité au sujet du permis de voie d'accès privée et des conditions liées au plan de plantation d'arbres telles qu'elles sont décrites dans le rapport d'urbanisme de la Ville. Il confirme qu'un permis de construire a été obtenu et que la structure est actuellement en cours de construction. Il indique qu'une demande de permis de voie d'accès privée a également été présentée dans le cadre du processus de demande du permis de construire, sans laquelle la construction n'aurait pu avoir lieu. En ce qui concerne la condition relative au plan de plantation d'arbres, M. Segreto estime qu'elle n'est pas nécessaire puisque la construction est en cours.
- [7] Hayley Murray, forestière de la Ville spécialiste en aménagement intercalaire, indique qu'un permis d'enlèvement d'arbre a été délivré relativement au projet et qu'il inclut des exigences de remplacement. À cet égard, la Direction générale n'a pas encore reçu de plan de plantation d'arbre. Mme Murray explique que le motif de la condition liée à la demande d'un tel plan repose sur le fait que les arbres ne peuvent pas être plantés tant que la phase de construction n'est pas achevée. Le plan permettra de s'assurer de la plantation d'arbres de remplacement.
- [8] Le Comité convient que la condition relative à la voie d'accès privée n'est pas nécessaire dans le cas présent, car la requérante l'a obtenue dans le cadre du processus de demande du permis de construire. Le Comité convient également que la condition relative au plan de plantation d'arbres est nécessaire pour les raisons mentionnées par Mme Murray.
- [9] L'urbaniste de la Ville, Basma Alkhatib, est aussi présente.

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 de la Ville, reçu le 14 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 11 avril 2023, sans commentaires
- Bell Canada, courriel daté du 13 avril 2023, demandant une condition (servitude)
- Ministère des Transports, courriel daté du 5 avril 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 signale 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 prépare et soumette 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 nombre spécifique d'arbres de compensation (calibre de 50 mm) requis en vertu du Règlement sur la protection des arbres.
2. 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 leur propre raccordement à l'eau, aux sanitaires et aux égouts, relié 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 déplacer les services existants ou construire de nouveaux services à partir des égouts et des conduites principales de la ville, à ses propres frais.
3. 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 – 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**, 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 – 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**, 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.

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 de la zone centrale 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 de la zone centrale 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. 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 (à moins de 500 m d'une autoroute de la série 400) et peut donc être soumise au bruit et à d'autres activités liées à cette utilisation ».

L'entente doit être 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.

6. Que la propriétaire accorde à Bell Canada, sans frais, les servitudes nécessaires, dont l'autorisation à l'enregistrement est par les présentes accordée.
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 » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
VICE-PRÉSIDENT

« Stan Wilder »
STAN WILDER
MEMBRE

« Heather MacLean »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« Michael Wildman »
MICHAEL WILDMAN
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