

## DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

**Date de la décision :** 28 avril 2023  
**Dossiers :** D08-01-23/B-00085 et D08-01-23/B-00086  
**Demandes :** Autorisation en vertu de l'article 53 de la Loi sur l'aménagement du territoire  
**Propriétaire/requérante :** Falsetto Homes Inc.  
**Adresse de la propriété :** 366, avenue Winona  
**Quartier :** 15 – Kitchissippi  
**Description officielle :** lot 25, plan enregistré n° 37  
**Zonage :** R4UB  
**Règlement de zonage :** n° 2008-250  
**Date de l'audience :** 19 avril 2023

### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction de deux nouveaux immeubles d'habitation de faible hauteur, un sur chacun des lots nouvellement créés.

### 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 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00085	10,05 m	30,19 m	299,7 m <sup>2</sup>	1	364, avenue Winona
B-00086	10,05 m	30,18 m	299,7 m <sup>2</sup>	2	366, avenue Winona

- [4] Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet d'une demande de modification du Règlement de zonage (D02-02-22-0056) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

## AUDIENCE PUBLIQUE

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

### Résumé des observations orales

- [6] Le Comité signale que la propriété fait l'objet d'une demande de modification du Règlement de zonage approuvée par le Conseil, actuellement dans les limites de la période d'appel, et que la description doit être modifiée afin de supprimer les passages raturés et d'ajouter le texte en gras :

Les demandes indiquent que la propriété ~~ne fait l'objet d'aucune autre~~ d'une **demande de modification du Règlement de zonage (D02-02-22-0056)** en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

- [7] Murray Chown, agissant à titre d'agent intérimaire de la requérante, déclare que la condition demandée ayant trait au rapport ou au mémoire sur la gestion des eaux pluviales ne doit pas être imposée parce que le fondement politique de cette condition, à savoir le Plan directeur de l'infrastructure de la Ville, n'a pas encore été pris en considération par le Conseil municipal. Par ailleurs, M. Chown estime que la condition doit être reformulée. Se reportant à des courriels échangés avec le personnel de la Ville, il indique qu'une entente a été conclue de part et d'autre relativement à une condition standard différente en matière de gestion des eaux pluviales sur la propriété en question. Au lieu de l'exigence visant à « *démontrer le ruissellement provenant du site en question jusqu'à l'événement pluvieux à récurrence de 100 ans, inclusivement, à un niveau de 5 ans avant l'aménagement* », la condition ferait état du « *contrôle du toit à un taux de rejet de 5 ans* ». Par ailleurs, M. Chown demande que les détails relatifs à la conclusion d'une entente d'aménagement pour la mise en œuvre de tout système de gestion des eaux pluviales proposé, y compris le dépôt de garanties, soient supprimés de la condition demandée.
- [8] Margot Linker, urbaniste de la Ville, indique en réponse aux questions du Comité que si l'on contrôle les eaux de ruissellement sur le toit, un taux de rejet de 2 ans est nécessaire. Dans le cas du contrôle sur l'ensemble du site, le taux de contrôle requis est de 5 ans. Elle explique que la raison pour laquelle cette condition a été demandée est de veiller au contrôle des eaux de ruissellement sur le site en question et de donner suite aux préoccupations relatives à la gestion des eaux pluviales dans le secteur. Mme Linker indique également qu'avant le projet de loi 23, *Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements*, la proposition aurait nécessité l'approbation du plan d'implantation sous réserve de la même condition relative aux eaux de ruissellement.
- [9] En ce qui concerne l'entente d'aménagement et les garanties, Mme Linker souligne que l'entente d'aménagement est nécessaire pour s'assurer de la mise en

place d'un système de gestion des eaux pluviales à la suite d'un rapport ou d'un mémoire sur la gestion des eaux pluviales. Une fois en place, les garanties seront libérées.

- [10] Dans le cadre de l'examen des conditions, le Comité s'interroge également sur la nécessité d'imposer la condition liée au permis de voie d'accès privée et au plan de plantation d'arbres. Mme Linker explique que la condition relative au permis de voie d'accès privée est imposée en raison de la taille du site et du fait qu'il n'y a pas de stationnement autorisé à cet endroit. Cette condition permettra de s'assurer de la remise en place de la bordure de trottoir. Erin O'Connell, urbaniste de la Ville, indique que les conditions demandées ne font pas l'objet d'un examen dans le cadre de la procédure de délivrance du permis de construire. Hayley Murray, forestière de la Ville, spécialiste en aménagement intercalaire, est également présente. Elle indique que, conformément à la section 4.8.2 du Plan officiel, l'objectif de la Ville est de réaliser un couvert forestier urbain de 40 %. Elle ajoute que la Direction générale demande la plantation d'un arbre par lot.
- [11] En réponse aux questions du Comité sur la pertinence d'un ajournement pour permettre une discussion plus approfondie entre toutes les parties concernant la condition relative à la gestion des eaux pluviales, Mme O'Connell déclare qu'elle est disposée à discuter plus avant de cette condition avec la requérante. Le Comité convient qu'un ajournement n'est pas nécessaire.
- [12] Jean-Charles Renaud, urbaniste de la Ville, est également présent.
- [13] À la suite de l'audience publique, le Comité réserve sa décision et indique qu'une décision écrite assortie de motifs sera diffusée dans les dix jours.

#### **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

#### **DEMANDES ACCORDÉES**

#### **Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi**

- [14] 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**

[15] 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 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 11 avril 2023, sans commentaires

### **Effet des observations sur la décision**

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

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

[18] Le Comité note également que la section 4.7.1 du Plan officiel donne des directives sur la gestion des eaux pluviales en ce qui concerne les aménagements proposés.

[19] 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.

[20] 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.
2. La propriétaire, ou tout autre propriétaire subséquent, reconnaît et accepte, à ses frais, d'obtenir un permis de voie d'accès privée afin d'enlever la voie d'accès désormais superflue de la propriété. En outre, l'enlèvement doit être effectué conformément au règlement de la Ville sur les voies d'accès privées, soit le Règlement n° 2003-447, modifié, et doit être approuvé par les **Services des emprises, du patrimoine et du design urbain**.
3. La propriétaire doit préparer et soumettre 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 (calibre de 50 mm) à planter sur chaque lot après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain.
4. 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 leurs propres services d'aqueduc, d'assainissement et d'égouts, selon le cas, 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 déplacer les services existants ou construire de nouveaux services à partir des égouts et des conduites principales de la ville, à ses propres frais.
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 – Select 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 – Select 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 soumette un rapport ou un mémoire sur la gestion des eaux pluviales préparé par un ingénieur civil autorisé à exercer dans la province de l'Ontario, pour approbation par le **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, démontrant une conception du système de la gestion des eaux pluviales pour le contrôle des eaux de ruissellement du site après l'aménagement, jusqu'à l'**événement pluvieux à récurrence de 100 ans** inclusivement, à un **niveau de 5 ans avant l'aménagement.**

La propriétaire accepte également de conclure une entente d'aménagement avec la Ville pour mettre en œuvre tout système de gestion des eaux pluviales proposé, y compris le dépôt des garanties requises. 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.

Le cas échéant, la propriétaire doit obtenir une autorisation de conformité environnementale du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario.

La propriétaire reconnaît et convient que si le système de gestion des eaux pluviales traverse des limites de propriété ou que l'accès au système se fait sur plusieurs propriétés, elle 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 d'utilisation et d'entretien communs sur le titre de propriété des propriétés, le tout à ses propres frais.

7. La propriétaire doit préparer une étude d'atténuation du bruit conformément aux Lignes directrices de la Ville d'Ottawa sur la lutte contre le bruit environnemental, 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.** La propriétaire doit également conclure avec la Ville une entente qui la contraint à mettre en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit recommandée dans l'étude approuvée. L'entente portera également sur les engagements/avis recommandés dans l'étude approuvée, qui seront enregistrés sur le titre de propriété et lieront les futurs propriétaires lors des

transferts ultérieurs, en avertissant les acheteurs et/ou les locataires des niveaux de bruit prévus en raison de la source existante de bruit environnemental. 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;

**ou**

concevoir les unités d'habitation en prévoyant l'ajout de la climatisation centrale à la discrétion de l'occupant et conclure une entente avec la Ville, aux frais de la propriétaire, laquelle doit être enregistrée sur le titre de propriété pour tenir compte des engagements/avis qui s'appliquent au terrain et qui lient le ou les futurs propriétaires lors des transferts subséquents, en avertissant les acheteurs et/ou les locataires des niveaux de bruit attendus en raison de la source de bruit environnemental existante. Les deux conditions suivantes seront incluses dans l'entente susmentionnée :

Avis sur les titres concernant le bruit :

- i. « L'acquéreur/locataire pour lui-même, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit reconnaît avoir été informé que ce logement a été équipé d'un système de chauffage à air pulsé et que les conduits, etc. ont été dimensionnés pour accueillir la climatisation centrale. L'installation de la climatisation centrale par l'acheteur/locataire permettra de garder fermées les fenêtres et les portes extérieures, garantissant ainsi que les niveaux sonores intérieurs sont conformes aux critères de bruit de la Ville d'Ottawa et du ministère de l'Environnement et du Changement climatique »; et
  - ii. « L'acquéreur/locataire pour lui-même, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit reconnaît avoir été informé que les niveaux de bruit dus à l'augmentation de la circulation routière peuvent être préoccupants, interférant occasionnellement avec certaines activités des occupants de l'unité d'habitation, car le niveau sonore extérieur dépasse les critères de bruit de la Ville d'Ottawa et du ministère de l'Environnement et du Changement climatique ».
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 » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

Absent  
JOHN BLATHERWICK  
VICE-PRÉSIDENT

« Stan Wilder »  
STAN WILDER  
MEMBRE

« Heather MacLean »  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

“Michael Wildman”  
MICHAEL WILDMAN  
MEMBER

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](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436