

DÉCISION

AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	12 mai 2023
Dossier :	D08-01-23/B-00101
Demande :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	LSC Developments Ltd.
Adresse de la propriété :	1044, avenue Secord
Quartier :	17 - Capitale
Description officielle :	Partie du lot 21, plan enregistré 527
Zonage :	R3A
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	3 mai 2023

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite diviser son bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une maison jumelée dont chaque unité d'habitation comprendra un logement secondaire. La maison individuelle isolée d'un étage et demi sera démolie.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue d'une cession.
- [3] Le terrain morcelé, indiqué comme la partie 1 sur le plan 4R préliminaire déposé avec la demande, aura une façade de 7,62 mètres, une profondeur de 30,48 mètres et une superficie de 232,30 mètres carrés. Cette parcelle comprendra une moitié de la maison jumelée et sera située au 1042 (1042B), avenue Secord.
- [4] Les terrains conservés, indiqués comme la partie 2 sur ledit plan préliminaire, auront une façade de 7,62 mètres, une profondeur de 30,48 mètres et une superficie de 232,30 mètres carrés. Cette parcelle comprendra une moitié de la maison jumelée et sera située au 1044 (1044B), avenue Secord.
- [5] L'approbation des demandes aura comme effet de créer deux parcelles distinctes. Ces parcelles, ainsi que l'aménagement proposé, ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de

dérogations mineures (D08-02-23/A-00078 et D08-02-23/A-00079) ont été présentées et seront étudiées en même temps que la présente.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [6] Le président du groupe fait prêter serment à Jessica D'Aoust, agente de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [7] Mme D'Aoust donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité.
- [8] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- Susan Carbone, de l'Association communautaire de Heron Park, fait état des préoccupations concernant les répercussions prévues de la proposition sur le voisinage, y compris l'entreposage des déchets, la location, le nombre de chambres à coucher proposé, ainsi que l'échelle et la superficie au sol des maisons.
- [9] Le président du groupe note que la condition demandée, qui exige une entente enregistrée sur le titre servant à informer sur les niveaux de bruit, a été révisée afin d'inclure que la condition pourrait être considérée comme satisfaite si l'étude d'atténuation du bruit demandée détermine que le couloir ferroviaire n'a pas de répercussions importantes sur l'un ou l'autre des lots proposés.
- [10] En réponse aux questions du Comité, Nancy Young, forestière de la Ville, spécialiste en aménagement intercalaire, confirme que la formulation de la condition selon laquelle l'emplacement des structures, des voies d'accès et des saillies proposées doit être indiqué sur le plan de nivellement et de viabilisation, peut être modifiée. Le président du groupe souligne que toute approbation des demandes sera liée aux plans figurant dans le dossier, ce qui limite le nombre de changements possibles visant à protéger les arbres. En réponse, Mme Young suggère de revoir le libellé de la condition afin de supprimer la mention de « structures » et de mettre l'accent sur l'emplacement des services.
- [11] Shane Lanigan, représentant la requérante, Linda Gama-Pinto, Association communautaire de Heron Park, et les urbanistes Justin Grift et Erin O'Connell sont également présents.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux critères prévus par la loi

- [12] 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

[13] 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.

- Demande et documents à l'appui, y compris une justification de la planification, les plans et l'information sur les arbres
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 28 avril 2023, sans préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 27 avril 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, courriels datés du 27 avril et du 29 mars 2023, sans préoccupation
- Hydro One, courriels datés du 28 avril et du 24 mars 2023, sans préoccupation
- Linda Gama-Pinto, Association communautaire de Heron Park, courriel daté du 25 avril 2023, en opposition
- Susan Carbone, Association communautaire de Heron Park, courriel daté du 2 mai 2023, en opposition

Effet des observations sur la décision

[14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.

- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande.
- [16] 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.
- [17] 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-00078 et D08-02-22/A-00079) 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 à la page de 9 du Règlement n° 2022-280. 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 **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 la maison ou le bâtiment existant a été enlevé.
 4. Que la propriétaire fournisse un plan de nivellement et de viabilisation, déterminé en fonction de l'impact le plus faible sur les arbres protégés et le couvert forestier. La propriétaire reconnaît et convient que cet examen pourrait entraîner le déplacement de services souterrains et accepte de réviser ses plans en conséquence 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**.

5. La propriétaire doit fournir la preuve que la clôture de protection des arbres autour de la zone critique des racines de l'arbre protégé est installée comme indiqué dans le rapport d'information sur les arbres, avant le recouvrement des services, afin d'empêcher toute excavation à l'intérieur de cette zone. Les services sanitaires et pluviaux, s'il y en a, doivent être abandonnés et recouverts à l'extérieur de la zone critique des racines de l'arbre de la ville, comme le montre clairement le plan des conditions existantes, des enlèvements et de la mise hors service, 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 la personne désignée**.
6. Que la propriétaire, avant l'estampillage de l'acte, conclue une entente d'aménagement ou signe une lettre d'engagement avec la Ville d'Ottawa, à ses propres frais et 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 la personne désignée**. L'entente d'aménagement doit être enregistrée sur le titre de propriété (le cas échéant), qui comprendra les mesures d'atténuation décrites dans le rapport d'information sur les arbres approuvé, préparé par la firme Dendron Forestry Services et daté du 17 novembre 2022, ainsi que les garanties connexes pour la protection des arbres. Les garanties, qui seront fondées sur la valeur de l'arbre ou des arbres à protéger (arbre n° 1), seront retenues pendant deux ans après l'achèvement de la construction et ne seront remises à la propriétaire que lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel compétent confirmant que les arbres identifiés sont en bonne santé et qu'ils demeurent structurellement stables.
7. Que la propriétaire fournisse un plan de viabilisation ou un autre élément de preuve, 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 chaque logement ou bâtiment sur les parcelles morcelée et conservée est doté de son propre raccordement à l'eau, aux sanitaires et aux égouts, selon le cas, relié directement à l'infrastructure de la ville. Ces services ne doivent pas traverser la ligne de morcellement proposée.
8. 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 – 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. 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 – 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.

9. Que la propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville, à ses propres frais et 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 la personne désignée, afin d'exiger la pose, aux frais de la propriétaire, d'un revêtement d'asphalte sur l'avenue Secord, en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement, si le plan de viabilisation du site qui a été approuvé indique trois fissures ou plus dans la surface de la chaussée. Les travaux d'asphaltage doivent être effectués 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 demande une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville que l'entente a été enregistrée sur le titre de propriété.

Si le gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Centre au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée détermine qu'une entente d'aménagement exigeant un revêtement d'asphalte n'est plus nécessaire, cette condition est réputée remplie.

10. La propriétaire doit préparer une étude d'atténuation du bruit conforme aux Lignes directrices de la Ville d'Ottawa sur la lutte contre le bruit environnemental à la satisfaction du **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure 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 traitera également de tout engagement/avis recommandé dans l'étude approuvée, qui sera enregistrée sur le titre foncier et liera les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs, en avertissant les acheteurs et/ou les locataires des niveaux de bruit attendus en raison de la source existante de bruit dans l'environnement (artère, autoroute, aéroport, etc.). L'entente doit être conclue à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, ou de la personne désignée. Le Comité demande une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la ville que l'entente a bien été enregistrée sur le titre de propriété.

11. Que la propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses propres frais, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété, afin de traiter l'engagement/avis suivant qui s'appliquera au terrain et liera les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs:

« La propriété est située à côté de terrains sur lesquels se trouve une ligne de chemin de fer toujours en service ou sur lesquels il pourrait y avoir une à l'avenir. Il est donc possible que la propriété soit exposée au bruit, aux vibrations et à d'autres activités liées à cette utilisation. »

Le Comité exige une copie de l'entente et une confirmation écrite **des Services juridiques de la Ville** selon laquelle elle a été enregistrée sur le titre. Toutefois, si 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 la personne désignée**, détermine qu'une entente d'aménagement exigeant l'enregistrement de l'engagement/avis sur le titre de propriété n'est plus nécessaire, au moyen d'une étude d'atténuation du bruit, cette condition sera considérée comme remplie.

12. 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 commun 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.

13. 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 la demande d'autorisation.

14. 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

Absente
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« *Steven Lewis* »
STEPHEN LEWIS
MEMBRE

« *Michael Wildman* »
MICHAEL WILDMAN
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

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 **12 mai 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 **1^{er} juin 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