

DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	12 mai 2023
Dossier :	D08-01-23/B-00083 et D08-01-23/B-00094
Demande:	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	MRL Telecom Consulting INC.
Adresse de la propriété :	7025, rue Notre Dame Est
Quartier :	2 – Orléans Ouest-Innes
Description officielle :	partie du lot 24, plan enregistré 86
Zonage :	R2N
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 lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une nouvelle maison isolée. La maison isolée existante qui abrite un logement secondaire restera sur le bien-fonds.

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 4 sur le plan 4R préliminaire déposé avec les demandes. Les parcelles divisées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00083	13,74 m	47,15 m	680,6 m ²	1 et 3	7025, rue Notre-Dame (maison existante)
B-00094	15,38 m	47,13 m	734,3 m ²	2 et 4	7027, rue Notre-Dame (nouvelle maison isolée)

[3] Il est proposé d'établir les servitudes/emprises réciproques suivantes aux fins de circulation automobile et piétonnière :

- Une emprise sur la partie 3 au bénéfice des parties 2 et 4.
- Une emprise sur la partie 4 au bénéfice des parties 1 et 3.

[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] Le président par intérim du groupe fait prêter serment à Jasmine Paoloni, agente 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 note la demande de Mme Paoloni de modifier ou de supprimer certaines des conditions demandées par la Ville. En réponse, l'urbaniste Cass Sclauzero indique ce qui suit :

- La condition relative à la distance limitative est nécessaire, mais devrait être modifiée comme suit : « le long de la limite ~~ouest~~ est de la propriété ».
- La condition relative au déplacement ou à la démolition de la structure accessoire est nécessaire parce qu'une structure accessoire doit se trouver sur le même lot que la construction principale à laquelle elle se rattache.
- La condition relative à l'entrée de cour est nécessaire parce qu'un plan d'implantation doit démontrer que la voie d'accès est conforme au Règlement de zonage.
- Les deux conditions relatives au nivellement et au drainage sont nécessaires parce qu'elles ont été demandées par des Services municipaux distincts (Ingénierie et Foresterie) avec un libellé différent mettant en évidence un objectif distinct, et que chacune doit être approuvée indépendamment par des fonctionnaires municipaux différents.
- La condition relative aux services indépendants est également nécessaire, car un ingénieur municipal doit déterminer si les services privés sont satisfaisants.
- L'entente relative à l'utilisation commune, à l'entretien commun et aux parties communes est nécessaire car l'entrée de cour asphaltée sera entretenue par les deux propriétaires. Une servitude serait appropriée si la servitude s'étendait entièrement sur une propriété au profit de l'autre propriétaire sans qu'il soit nécessaire de l'entretenir.

- [7] Mme Sclauzero répond aux questions du Comité et confirme que la propriété visée se trouve dans la zone A, annexe 318, du Règlement de zonage qui permet une entrée de cour de 1,8 mètre. Une partie de l'entrée de cour déjà construite devra être remise en état et revêtue de pavés plutôt que d'asphalte ou de béton. Mme Sclauzero confirme que le rapport d'urbanisme révisé supprime les conditions d'emprise demandées antérieurement.
- [8] Mme Sclauzero conclut en soulignant que les conditions demandées par la Ville sont rédigées par un urbaniste principal de la Ville et approuvées par les Services juridiques de la Ville. Les urbanistes municipaux ne sont pas habilités à modifier le libellé des conditions lors d'une audience, en particulier pour ce qui est des conditions relatives à la viabilisation.
- [9] Mme Paoloni répond aux questions du Comité, confirmant que la proposition d'avoir une servitude de l'avant de la limite de propriété à l'arrière vise à permettre l'accès aux fournitures et à l'équipement. Elle souligne que l'entrée de cour sera pavée jusqu'au stationnement existant dans la cour arrière sur les terrains conservés, mais qu'il n'est pas prévu la prolonger jusqu'à la limite arrière de la propriété ni installer une clôture.
- [10] Marc Laframboise, propriétaire du bien-fonds, est également présent.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

- [11] 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

- [12] 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 :

- Demandes et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans et l'information sur les arbres
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 3 mai 2023, sans aucune préoccupation et comprenant des révisions
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 26 avril 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, courriel daté du 26 avril 2023, sans aucune observation

Effet des observations sur la décision

- [13] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes.
- [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 remplis dans les deux ans qui suivent la date à laquelle la présente décision a été rendue** :
1. Que la propriétaire satisfasse le **chef des Services du bâtiment ou la personne désignée**, en fournissant des dessins de conception ou d'autres documents préparés par un concepteur qualifié, qui démontrent qu'à la suite du morcellement proposé, le bâtiment existant sur les parties 1 et 3 du plan 4R préliminaire 86 sera conforme au Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, modifié, en ce qui concerne la distance limitative le long de la limite de propriété ouest **est**. Lorsque c'est nécessaire,

un permis de construire doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.

2. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée** que la (les) structure(s) accessoire(s) a(ont) été démolie(s) ou déplacée(s) en vertu d'un permis de construire.
3. Que la propriétaire fournisse la preuve (reçu de paiement) que le paiement a été versé à la Ville d'Ottawa 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° 2009-95, modifié. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.
4. Que la propriétaire fournisse la preuve à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Est 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** qu'une nouvelle entrée de cour menant à une place de stationnement légale a été établie conformément au Règlement de zonage. Un plan d'implantation indiquant les dimensions de l'entrée de cour proposée doit être fourni au personnel des Services de planification et les plans de viabilisation doivent être examinés par le personnel des Services d'ingénierie avant que la propriétaire n'obtienne un permis de voie d'accès privée, qui est nécessaire pour modifier/fermer/établir une entrée de cour.
5. Que la propriétaire fournisse la preuve à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Est 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 partie de l'entrée de cour située entre le mur avant de l'habitation et la rue a été enlevée ou remise en état à l'aide de matériaux non végétaux tels que la brique, les pavés, la pierre, le béton, les dalles et le bois, à l'exclusion du béton monolithique et de l'asphalte, et que la largeur de la zone remise en état n'excède pas 1,8 mètre.
6. Que la propriétaire fournisse **un plan de nivellement et de drainage ainsi qu'un plan de viabilisation** de l'emplacement comprenant, le cas échéant, l'emplacement des arbres et les recommandations de protection figurant dans le rapport d'information sur les arbres approuvé; les plans peuvent être présentés sur une ou plusieurs feuilles, mais ils 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.
7. Que la propriétaire présente une preuve à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Est 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 parcelle existante est dotée de services indépendants d'égout pluvial, d'eaux usées 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, 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.
8. Que la propriétaire fournisse 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 dans la province de l'Ontario a été présenté à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Est 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**.
 9. Que les propriétaires préparent et soumettent un plan de plantation d'arbres, préparé à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Est 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 chaque lot après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain.
 10. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien commun 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 comprendre l'utilisation commune et l'entretien commun de toutes les parties communes notamment, mais non exclusivement l'entrée de cour commune.

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 – Est 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 des Services juridiques de la Ville et de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement

économique, ainsi qu'une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété.

11. 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.
12. 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 et aux concessions de servitudes/emprises pour lesquelles l'autorisation est requise.

Absente
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« Kathleen Willis »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« « Scott Hindle » »
SCOTT HINDLE
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

Absent
COLIN WHITE
MEMBRE

Absente
JULIE MARKOVICH
MEMBRE

« Stan Wilder »
STAN WILDER
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 **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