

DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision : 16 juin 2023
Dossiers : D08-01-23/B-00118 et D08-01-23/B-00119
Demandes : Autorisation en vertu de l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
Propriétaire/requérante : 2325483 Ontario Ltd.
Adresse de la propriété : 2765, promenade Palladium
Quartier : 6 – Stittsville
Description officielle : Îlot 242, plan 4M-1687
Zonage : GM [2654]
Règlement de zonage : n° 2008-250
Date de l'audience : 6 juin 2023

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

[1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes afin de créer un nouveau lot qu'occupera un concessionnaire de motos (Powersports). Le bien-fonds est actuellement inoccupé.

AUTORISATION REQUISE

[2] La propriétaire demande au Comité d'autoriser le morcellement de son bien-fonds. La propriété est représentée par les parties 1 à 3 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00118	119,53 m	78,5 m	9 730,18 m ²	1 et 2	425, chemin Culdaff
B-00119	148,33 m	85,23 m	15 940,04 m ²	3	2765, promenade Palladium

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Le Comité entend Serene Shazadeh, agente de la requérante, qui remet en question la nécessité des conditions demandées par la Ville, à savoir une étude d'atténuation du bruit et la preuve qu'un permis de voie d'accès privée peut être obtenu. Elle affirme que ces conditions seraient prises en compte au moment de l'aménagement futur au moyen d'une demande de réglementation du plan d'implantation.
- [4] En réponse aux questions du Comité, Mme Shazadeh et Eric Bays, agissant également en tant qu'agent de la requérante, déclarent qu'une étude d'atténuation du bruit avait probablement été préparée à une date antérieure dans le cadre du plan de lotissement, et ils ajoutent qu'une étude antérieure sur le bruit satisferait effectivement à la condition demandée par la Ville.
- [5] Luke Teeft, urbaniste, indique que les conditions relatives à la voie d'accès privée et à l'étude sur le bruit sont demandées pour s'assurer qu'elles seraient prises en compte dans l'éventualité où un aménagement futur ne ferait pas l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation. Il précise qu'une étude antérieure sur le bruit satisferait effectivement la condition demandée par la Ville.
- [6] Le Comité convient que toute approbation serait assujettie à toutes les conditions demandées dans le rapport d'urbanisme de la Ville, avec un libellé modifié pour la condition relative à l'étude d'atténuation du bruit afin de reconnaître qu'une étude antérieure sur le bruit serait suffisante.
- [7] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

- [8] 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

- [9] 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, un registre des parcelles, des plans, un certificat de l'arpenteur-géomètre, un rapport d'information sur les arbres et une déclaration d'affichage d'avis
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 5 juin 2023, sans aucune préoccupation
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Mississippi, courriel daté du 30 mai 2023, sans aucune objection
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 10 mai 2023, sans aucune observation
 - Ministère des transports, courriel daté du 24 mai 2023, sans aucune observation

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes, soulignant que la proposition ne présente aucun risque ni aucune complication, et qu'elle offre la possibilité d'augmenter la densité et la diversité des utilisations sur la propriété visée.
- [12] Compte tenu des éléments de preuve, le Comité est convaincu que la proposition est conforme à la Déclaration de principes provinciale qui favorise une utilisation et un 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.

[13] 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 les plans, dessins ou rapports nécessaires pour démontrer, à la satisfaction du **gestionnaire des Services des emprises, du patrimoine et du design urbain ou de la personne désignée**, qu'une voie d'accès privée conforme au Règlement sur les voies d'accès privées (n° 2003-447) peut raisonnablement être établie sur les terrains conservés et morcelés, ce que les Services doivent confirmer par écrit au Comité.
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 du Règlement n° 2009-95, modifié. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.
3. 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 **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, ou de la personne désigné**, ou produire la confirmation qu'une étude d'atténuation du bruit a été effectuée précédemment dans le cadre du Plan de lotissement. La propriétaire doit 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 recommande 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. 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 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 :

- i) « L'acquéreur/locataire pour lui-même, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit reconnaît avoir été informé que cette unité d'habitation a été équipée 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 aux fenêtres et aux portes extérieures de rester fermées, 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 ».
4. 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 dudit 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.
 5. 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
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

« Terence Otto »
TERENCE OTTO
MEMBRE

« Beth Henderson »
BETH HENDERSON
MEMBRE

« Martin Vervoort »
Martin VERVOORT
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« Jocelyn Chandler »
JOCELYN CHANDLER
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 **16 juin 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 **6 juillet 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