

## DÉCISION

### AUTORISATION/MORCELLEMENT

**Date de la décision :** 16 juin 2023

**Dossiers :** D08-01-23/B-00120 à D08-01-23/B-000123

**Demandes :** Autorisation en vertu de l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

**Propriétaire/requérante :** 28029001 Ontario Inc.

**Adresse de la propriété :** 257, 259, 261 et 263, avenue Glynn

**Quartier :** 13 – Rideau-Rockcliffe

**Description officielle :** Lot 74 et partie du lot 73, plan 441

**Zonage :** R3A

**Règlement de zonage :** n° 2008-250

**Date de l'audience :** 7 juin 2023

#### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

[1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en quatre parcelles distinctes afin d'y construire deux maisons jumelées en longueur. L'habitation existante sera démolie.

#### AUTORISATION REQUISE

[2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité pour lotir le bien-fonds et accorder l'utilisation et les droits fonciers pour des servitudes/emprises et une entente d'utilisation commune et d'entretien commun. La propriété est représentée par les parties 1 à 8 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00120	9,65 m	13,45 m	130,0 m <sup>2</sup>	1 et 2	257, avenue Glynn
B-00121	1,78 m	31,69 m	232,1 m <sup>2</sup>	3 et 4	259, avenue Glynn

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00122	9,65 m	13,54 m	130,6 m <sup>2</sup>	7 et 8	263, avenue Glynn
B-00123	1,78 m	31,69 m	231,5 m <sup>2</sup>	5 et 6	261, avenue Glynn

Il est proposé d'établir des servitudes/emprises comme suit :

- Sur la partie 1 au bénéfice des parties 3 et 4, aux fins d'accès aux compteurs de gaz et d'électricité.
- Sur la partie 1 au bénéfice des parties 3 à 8 pour l'entretien et la gestion des eaux pluviales.
- Sur la partie 4 au bénéfice des parties 5 et 6, aux fins d'accès des véhicules à la place de stationnement de la cour arrière.
- Sur la partie 4 au bénéfice des parties 1, 2, 5, 6, 7 et 8 pour permettre l'accès des piétons aux entrées des unités, l'entretien et la gestion des eaux pluviales.
- Sur la partie 8 au bénéfice des parties 5 et 6, aux fins d'accès aux compteurs de gaz et d'électricité.
- Sur la partie 8 au bénéfice des parties 1 à 6 pour l'entretien et la gestion des eaux pluviales.
- Sur la partie 5 au bénéfice des parties 3 et 4, aux fins d'accès des véhicules à la place de stationnement de la cour arrière.
- Sur la partie 5 au bénéfice des parties 1, 2, 3, 4, 7 et 8 pour permettre l'accès des piétons aux entrées des unités, l'entretien et la gestion des eaux pluviales.

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

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [4] Rosaline Hill, agente de la requérante, présente un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès de la coordonnatrice, du coordonnateur du Comité.
- [5] Le Comité prend note d'une demande de Mme Hill visant à réviser les servitudes proposées comme suit :

- Sur la partie 1 au bénéfice des parties 3 et 4, aux fins d'accès aux compteurs de gaz et d'électricité.
- **Sur la partie 1 au bénéfice des parties 3 à 8 pour l'entretien et la gestion des eaux pluviales**
- Sur la partie 4 au bénéfice des parties 5 et 6, aux fins d'accès des véhicules à la place de stationnement de la cour arrière.
- Sur la partie 4 au bénéfice des parties 1, 2, 5, 6, 7 et 8 pour permettre l'accès des piétons aux entrées des unités, **l'entretien et la gestion des eaux pluviales.**
- Sur la partie 8 au bénéfice des parties 5 et 6, aux fins d'accès aux compteurs de gaz et d'électricité.
- **Sur la partie 8 au bénéfice des parties 1 à 6 pour l'entretien et la gestion des eaux pluviales.**
- Sur la partie 5 au bénéfice des parties 3 et 4, aux fins d'accès des véhicules à la place de stationnement de la cour arrière.
- Sur la partie 5 au bénéfice des parties 1, 2, 3, 4, 7 et 8 pour permettre l'accès des piétons aux entrées des unités, **l'entretien et la gestion des eaux pluviales.**

[6] Avec l'accord de Mme Hill, les demandes sont modifiées en conséquence.

[7] En réponse aux questions du Comité, Mme Hill explique que toutes les zones qui ne sont pas désignées comme une entrée de cour ou une place de stationnement seront disponibles à titre d'aire d'agrément privée pour les résidents, et que la proposition n'est pas soumise à la réglementation du plan d'implantation. Elle affirme également qu'aucune consultation publique n'a été entreprise avant la présentation des demandes.

[8] Margot Linker, urbaniste, confirme qu'il n'y a pas d'exigences en matière d'aire d'agrément pour les maisons jumelées en longueur et qu'une demande de réglementation du plan d'implantation n'est pas nécessaire pour l'aménagement proposé.

[9] Le Comité entend les observations orales de Q. Hasanaj, un voisin, qui fait part de ses préoccupations concernant les efforts de consultation de la requérante et l'impact de l'augmentation de la densité sur le nombre limité de places de stationnement sur rue.

[10] En réponse aux préoccupations soulevées par Mme Hasanaj, Mme Hill explique que la proposition créerait deux places de stationnement à l'arrière de la propriété et qu'aucun stationnement n'est requis dans le cadre de la proposition présentée.

[11] Mme Hill indique qu'elle n'a aucune préoccupation au sujet des conditions d'autorisation provisoire énoncées dans le rapport d'urbanisme de la Ville.

[12] En réponse à une question du Comité, Mme Linker confirme que la condition relative au capuchonnage des services, qui ne figure pas parmi les conditions demandées dans le rapport d'urbanisme de la Ville, sera nécessaire pour obtenir un permis de démolition.

[13] À l'issue de l'audience publique, le Comité prend la décision en délibéré.

**DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

**DEMANDES ACCORDÉES,  
MODIFIÉES**

**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).

### **Éléments 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 :

- Demandes et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, des plans, un registre des parcelles, un rapport d'information sur les arbres et une déclaration d'affichage des avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 1<sup>er</sup> juin 2023, sans aucune préoccupation
- Rapport d'urbanisme de la Ville révisé, reçu le 7 juin 2023, sans aucune préoccupation

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 2 juin 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 31 mai 2023, avec des observations
- Ministère des Transports, courriel daté du 24 mai 2023, sans aucune observation
- R. Charlebois, un voisin, courriel daté du 7 juin, s'opposant à la proposition

### 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, soulignant que « la taille et la forme des lots proposés sont adaptées à l'utilisation du terrain ». Le rapport signale également que la proposition « répond aux normes de performance minimales pour accueillir une maison jumelée en longueur ».
- [18] 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.
- [19] 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 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. 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 et que la structure accessoire a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage.

3. 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 existant sur les parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, est doté de ses propres services indépendants d'eaux pluviales, d'eaux usées et d'eau, selon le cas, raccordés directement à l'infrastructure de la ville et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée.
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 dans la province de l'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**.
5. 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 de la personne désignée**, afin d'exiger la pose, aux frais de la propriétaire, d'un revêtement d'asphalte sur l'avenue Glynn en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement si le plan de viabilisation du site approuvé indique trois fissures et plus dans la surface asphaltée. 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 exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a été enregistrée sur le titre. 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 un revêtement d'asphalte n'est plus nécessaire, cette condition est réputée remplie.

6. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation, l'entretien et l'exploitation communs, à ses propres frais, énonçant 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 des **Services juridiques de la Ville** et 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 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 été enregistrée sur le titre de propriété.

7. La propriétaire/requérante 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 de 50 mm à planter sur chaque lot (4) après la construction, pour améliorer le couvert forestier urbain et le paysage de rue – deux des arbres doivent être plantés en façade ou dans l'emprise de la propriété.
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 »

aux cessions, aux concessions de servitudes et à l'entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien commun pour lesquels l'autorisation est requise.

« Ann. M. Tremblay »  
ANN. M. TREMBLAY  
PRÉSIDENTE

« John Blatherwick »  
John BLATHERWICK  
MEMBRE

« Simon Coakeley »  
SIMON COAKELEY  
MEMBRE

« Arto Keklikia »  
ARTO KEKLIKIA  
MEMBRE

« Sharon Lécuyer »  
SHARON LÉCUYER  
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](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