

DÉCISION
AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	15 septembre 2023
Groupe :	1 – Urbain
Dossiers :	D08-01-23/B-00185 et D08-01-23/B-00185
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Victoria Homes Construction Limited
Adresse de la propriété :	152, avenue Columbus
Quartier :	13 – Rideau-Rockcliffe
Description officielle :	Lot 129, plan 441
Zonage :	R3M
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	6 septembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une maison jumelée. La maison existante sera démolie.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité pour morceler le terrain. La propriété est représentée par les parties 1 et 2 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00185	7,62 m	31,73 m	241,8 m ²	1	152 A , av. Columbus
B-00186	7,62 m	31,72 m	241,7 m ²	2	152 B, av. Columbus

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [3] Rosaline Hill, agente de la requérante, présente un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible auprès du Comité. Mme Hill confirme que la façade de la parcelle dont l'adresse municipale sera le 152 B, av. Columbus devrait être de 7,62 mètres. Elle ajoute que sa cliente n'a aucune objection aux conditions d'autorisation demandées par la Ville.
- [4] L'urbaniste de la Ville, Margot Linker, affirme qu'elle n'a aucune préoccupation concernant les demandes.
- [5] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux critères prévus par la loi

- [6] 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

[7] 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 lettre d'accompagnement, les plans, un registre des parcelles, un rapport d'information sur les arbres et une déclaration d'affichage d'avis

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 août 2023, sans aucune préoccupation
- Rapport d'urbanisme de la Ville révisé, reçu le 1^{er} septembre 2023, sans aucune préoccupation
- Services du Code du bâtiment, courriel reçu le 31 août 203, sans aucune observation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 31 * août 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 1^{er} septembre 2023, avec des observations
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel daté du 22 août 2023, sans aucune observation
- J. McNeil & R. Allarie, des voisins, courriel daté du 30 août 2023, appuyant le demandes

Effet des observations sur la décision

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [9] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes.
- [10] 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.
- [11] 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, modifié. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.

2. La propriétaire accepte de fournir un plan de viabilisation du site révisé qui comprend le nivellement, les saillies, les murs de soutènement, les services et les entrées de cour situés de manière à réduire toute excavation dans les zones critiques des racines des arbres protégés et/ou à fournir un volume de sol suffisant pour planter de nouveaux arbres, 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. Le rapport d'information sur les arbres doit être révisé pour refléter les changements apportés au plan d'implantation et pour montrer les zones de protection des arbres et les mesures d'atténuation exactes.
3. Que la propriétaire/requérante fournisse une lettre de permission signée par le propriétaire de l'arbre ou des arbres contigus ou limitrophes identifiés, pour l'enlèvement proposé ou les activités ayant un impact sur l'arbre ou les arbres. La requérante reconnaît qu'un permis d'abattage d'arbre ne peut être délivré sans la permission de tous les propriétaires d'un arbre, et que le plan d'aménagement doit être révisé pour permettre la conservation et la protection des arbres contigus ou limitrophes si cette lettre ne peut être produite.
4. La propriétaire/requérante doit préparer et présenter un plan de plantation d'arbres, 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 la façade ou l'emprise de chaque lot après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain et le paysage de rue.
5. 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.
6. 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 potable, selon le cas, raccordés directement à l'infrastructure de la ville et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée

7. 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.
8. 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 définir l'utilisation commune et l'entretien de tous 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 attestant qu'elle a bien été enregistrée sur le titre de propriété.

9. Entente d'aménagement :

Entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien commun :

La propriétaire doit conclure une entente d'aménagement avec la Ville, à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique ou de la personne désignée, afin de reconnaître et d'accepter, si nécessaire, de modifier ou de remplacer l'entente existante portant sur l'utilisation commune, l'entretien commun et les parties communes, ou de conclure une autre entente définissant les parties communes supplémentaires, y compris les obligations juridiques et financières y afférentes, entente qui sera enregistrée sur le titre de propriété des terrains visés aux frais des propriétaires de l'unité. L'entente garantira la mise à jour de l'entente sur l'utilisation commune, l'entretien commun et les parties communes, en cas de modification des parties communes ou de construction de parties communes supplémentaires qui ne sont pas couvertes par l'entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien commun et les parties communes.

Bruit :

La propriétaire doit (à moins de 110 m de la promenade Vanier)

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'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée. 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'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée. Le Comité exige une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville attestant qu'elle a 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 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 du logement, 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 ».

10. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée**, que la maison existante a été démolie ou déplacée en vertu d'un permis de construire.
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 » aux cessions pour lesquelles l'autorisation est requise.

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

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Absent
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« Sharon Lecuyer »
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 **15 septembre 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 **5 octobre 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