

DÉCISION
AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	29 septembre 2023
Groupe :	1 – Urbain
Dossier :	D08-01/-23/B-00178
Demande :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Chelsea Realty Investments Inc.
Adresse de la propriété :	11 et 13, avenue Acacia, 131, avenue Putman
Quartier :	13 – Rideau-Rockcliffe
Description officielle :	Lot 82, plan enregistré M-43
Zonage :	R4UC
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	20 septembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le 19 mai 2021, le Comité a approuvé sous conditions une demande d'autorisation visant à lotir la propriété en deux lots. Les conditions n'ont pas été remplies dans le délai prescrit et l'approbation est devenue caduque.
- [2] La propriétaire présente une nouvelle demande de lotissement de son bien-fonds en deux lots afin de créer un nouveau lot vacant aux fins d'aménagement résidentiel futur. Le bâtiment résidentiel de deux étages existant restera sur l'autre lot. Il est également proposé de créer une servitude sur le terrain vacant.

AUTORISATION REQUISE

- [3] La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue de lotir le bien-fonds et d'établir une servitude/emprise.
- [4] Le terrain morcelé est représenté par les parties 3 à 8 sur le plan 5R-35335. Il aura une façade de 13,22 mètres sur l'avenue Putman, une profondeur irrégulière de 22,57 mètres et une superficie de 243,2 mètres carrés. Il s'agit d'un lot vacant dont l'adresse municipale sera le 131, avenue Putman.
- [5] Le terrain conservé est indiqué sur les parties 1 et 2 sur le plan 4R-35335. Il aura une façade de 12,22 mètres sur l'avenue Acacia, une profondeur irrégulière de

20,79 mètres et une superficie de 253,1 mètres carrés. Ce lot comprend le bâtiment résidentiel existant de deux étages situé aux 11 et 13, avenue Acacia

- [6] Il est proposé d'établir une servitude/emprise aux fins d'accès sur les parties 6 et 7 au bénéfice de la propriétaire du terrain conservé.
- [7] ~~La demande indique que les parties 4 et 5 font actuellement l'objet d'une servitude au bénéfice de Bell.~~
- [8] **Il est proposé d'établir une servitude/emprise sur les parties 2, 4, 5 et 8 au bénéfice de Bell.**

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [9] À l'audience du 6 septembre 2023, le Comité note que, en raison des révisions recommandées dans le rapport d'urbanisme de la Ville, les servitudes demandées doivent être modifiées comme suit :
- [10] ~~La demande indique que les parties 4 et 5 font actuellement l'objet d'une servitude au bénéfice de Bell.~~
- [11] **Il est proposé d'établir une servitude/emprise sur les parties 2, 4, 5 et 8 au bénéfice de Bell.**
- [12] La demande est modifiée en conséquence.
- [13] Le Comité entend également Dave Crapper, agent de la requérante, qui présente des arguments relatifs à l'état de la demande d'autorisation précédemment approuvée, qui, selon lui, n'est pas caduque. Il fait remarquer que le rapport d'urbanisme de la Ville comprend le paiement versé à la Ville en contrepartie de la cession de terrain pour des parcs ou d'autres fins récréatives publiques à titre de condition d'autorisation provisoire, ce qui n'a pas été exigé comme condition de l'approbation précédente.
- [14] Avec l'accord de toutes les parties, le Comité reporte l'audition de la demande au 20 septembre 2023, afin d'obtenir des éclaircissements des Services juridiques de la Ville sur l'état de la demande précédente.
- [15] Le 20 septembre 2023, M. Crapper présente un diaporama dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. Il présente des arguments supplémentaires pour appuyer sa position selon laquelle la demande précédente n'est pas devenue caduque.

- [16] M. Crapper remet également en question la justification de l'exigence d'un paiement en espèces en lieu et place d'un parc comme condition d'autorisation provisoire, notant une fois de plus que cela n'a pas été demandé ou imposé lors de la demande précédente.
- [17] En réponse à la demande du Groupe au sujet de l'état de l'autorisation accordée précédemment, le personnel du Comité confirme que, parce que la requérante n'a pas rempli toutes les conditions dans le délai prescrit de deux ans, l'approbation est devenue caduque et la demande est considérée comme refusée, comme l'ont confirmé les Services juridiques de la Ville et comme il est souligné dans le rapport d'urbanisme de la Ville.
- [18] L'urbaniste Margot Linker déclare que l'obligation de verser une somme d'argent en lieu et place d'un parc est une condition standard exigée par la Ville lorsqu'un nouvel aménagement est proposé, y compris la création d'un lot. Elle explique également qu'une étude d'atténuation du bruit est demandée en raison de la proximité des avenues Beechwood et Acacia.
- [19] 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

- [20] 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

[21] 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, l'information sur les arbres, une lettre au Comité, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 août 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 14 septembre 2023, sans aucune préoccupation
- Services juridiques de la Ville, courriel reçu le 18 septembre 2023, avec des observations
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 31 août 2023, sans aucune objection, courriel reçu le 14 septembre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 1^{er} septembre 2023, avec des observations; courriel reçu le 20 septembre 2023, avec des observations
- Hydro One, courriel daté du 14 septembre 2023, sans aucune observation
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel daté du 22 août 2023, sans aucune observation
- J. Steele, voisin, courriel daté du 5 septembre 2023, s'opposant à la demande

Effet des observations sur la décision

- [22] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [23] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande.
- [24] 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.

[25] 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/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.
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, et des Services juridiques de la Ville, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que la structure accessoire a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage.
4. Que la propriétaire fournisse un plan de viabilisation ou une autre 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, et des Services juridiques de la Ville, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que chaque bâtiment et/ou logement sur les parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, est doté de ses propres services de gestion des eaux pluviales, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau, selon le cas, qui sont raccordés directement à l'infrastructure de la ville et ne traversent la ligne de morcellement proposée.
5. Que la propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville d'Ottawa, enregistrée sur le terrain morcelé et le terrain conservé :

Reconnaissant l'existence d'un mur de soutènement sur la propriété et, si la Ville l'exige à la suite de l'aménagement des terrains, morcelé et conservé, s'engageant à déplacer, à modifier ou à enlever ledit mur de soutènement à ses propres frais afin de régler les problèmes de drainage, le nivellement et l'intégrité structurelle, ainsi que l'utilisation commune et l'entretien de cette solution, conformément à un plan préparé par un ingénieur civil, un arpenteur-géomètre ou un technicien-spécialiste agréé en ingénierie autorisé dans la province de l'Ontario, et présenté à la satisfaction du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement, Planification, Infrastructure et Développement économique, ou de la personne désignée.

La propriétaire doit également afficher les garanties pour le ou les travaux susmentionnés 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 et à la satisfaction des Services juridiques de la Ville. Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre.

6. La propriétaire doit déplacer le poteau électrique de Bell Canada et, le cas échéant, la servitude connexe de Bell, à ses propres frais, à un endroit qui n'aura pas d'incidence négative sur l'aménagement futur du terrain qui sera morcelé. Le tout doit être 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, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité.
7. La propriétaire doit :
 - a) préparer une étude d'atténuation du bruit conformément aux Lignes directrices de la Ville d'Ottawa en matière de lutte contre le bruit dans l'environnement 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. 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 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. L'entente doit être conclue 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. Le Comité exige une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a été enregistré sur le titre de propriété;

ou

- b) 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 ». (50 m de l'artère Beechwood et la propriété fait face à une route collectrice)
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 la demande 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 » à la cession et à la servitude/emprise pour lesquelles l'autorisation est requise.

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

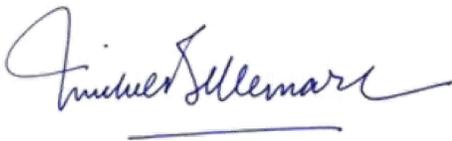
Absent
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« *Simon Coakeley* »
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 **29 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 **19 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