

DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	13 octobre 2023
Groupe :	2 – Suburbain
Dossiers :	D08-01-23/B-00109 et D08-01-23/B-00223
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Wesley Clover International Corporation
Adresse de la propriété :	105, promenade Helmsdale, 340, prom. Terry-Fox
Quartier :	4 – Kanata Nord
Description officielle :	Partie de l'îlot 4, plan 4M-642, étant les parties 2, 3 et 4, plan 4R-14329, Kanata; partie de l'îlot 4, plan 4M-642, étant la partie 1, plan 4R-14329
Zonage :	IG [1525]
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	3 octobre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriété en question se compose de deux parcelles situées l'une au 340, promenade Terry-Fox, qui comprend un immeuble de bureaux et un parc de stationnement en surface, et l'autre au 105, promenade Helmsdale, qui comprend une partie d'un parc de stationnement et un terrain vacant.
- [2] La propriétaire souhaite céder la partie de son bien-fonds situé au 105, promenade Helmsdale, qui comprend un parc de stationnement en surface, au 340, promenade Terry-Fox.
- [3] Le 20 juin 2023, la demande d'autorisation D08-01-23/B-00109 a été reportée pour permettre à la propriétaire de fournir de plus amples détails sur la gestion des eaux pluviales pour les deux lots. La propriétaire a depuis révisé ses plans.

AUTORISATION REQUISE

- [4] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue d'un redressement de ligne de lot et d'une concession de servitude.

- [5] Le terrain morcelé, indiqué comme la partie 1 sur le plan 4R préliminaire déposé avec la demande, aura une superficie de 2 653 mètres carrés. Ce terrain comprend un parc de stationnement en surface et sera fusionné avec la parcelle située à l'est, dont l'adresse municipale est le 340, promenade Terry-Fox.
- [6] Le terrain conservé, soit la partie 5 du plan 4R-14329, à l'exception de la partie 1 du plan 4R préliminaire, aura une façade de 186,42 mètres sur la promenade Helmsdale, une profondeur irrégulière de 201,3 mètres et une superficie de 21 603 mètres carrés. L'adresse municipale de cette parcelle sera le 105, promenade Helmsdale.
- [7] Il est également proposé d'établir une servitude sur la partie 5 du plan 4R-14329, à l'exception de la partie 1 du plan 4R préliminaire, au bénéfice du 340, promenade Terry-Fox, aux fins de drainage (D08-01-23/B-00223).

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [8] Le président du groupe fait prêter serment à James Ireland, agent de la requérante, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [9] M. Ireland donne un aperçu des demandes et fait remarquer que des discussions avec la Ville ont permis de convenir que la condition 3 du rapport d'urbanisme de la Ville exigeant la présentation d'un plan de nivellement et de drainage ne s'appliquait pas aux demandes.
- [10] L'urbaniste Samantha Gatchene confirme que la condition pouvait être supprimée.
- [11] 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

- [12] 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

[13] 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 justification de l'aménagement, les plans
- Rapports d'urbanisme de la Ville, reçu le 15 juin 2023, demandant un ajournement et reçu le 28 septembre 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Mississippi, courriels datés des 13 juin 2023 et 27 septembre 2023, sans aucune objection
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 27 septembre 2023, sans aucune objection
- Hydro One, courriel daté du 28 septembre 2023, sans aucune observation ni préoccupation
- Hydro Ottawa, courriel daté du 13 juin 2023, sans aucune observation
- Ministère des Transports, courriel daté du 21 septembre 2023, sans aucune observation

Effet des observations sur la décision

[14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.

[15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes

[16] 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.

[17] 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 dépose auprès du secrétaire-trésorier du Comité de dérogation les documents suivants :
 - a. Une copie du plan de renvoi et/ou de la description officielle des terrains morcelés et de l'acte ou de l'instrument transmettant les terrains morcelés à la propriétaire du bien-fonds contigu situé au 340, promenade Terry-Fox afin qu'aucun nouveau lot ne soit créé, conformément au paragraphe (b) ci-dessous;
 - b. Un certificat du fonctionnaire joint à l'acte/transfert requis par le paragraphe (a) ci-dessus contenant la mention suivante :

« Les terres à morceler sont destinées à l'ajout d'un lot uniquement aux terrains contigus appartenant à (*insérer le nom*) et décrits comme NIP (*insérer le numéro d'identification de la propriété*) étant la (les) partie(s) (*insérer les numéros*) sur le plan (*insérer le numéro du plan*), et non à la création d'un nouveau lot. Tout transfert, charge ou autre transaction ultérieure concernant les terres à morceler est soumis aux obligations énoncées au paragraphe 50(3) ou au paragraphe 50(5) de *la Loi sur l'aménagement du territoire*, selon le cas. Ni les terres à morceler ni les terres contiguës ne doivent être transférées, grevées ou autrement cédées à l'avenir sans l'autre parcelle, à moins qu'une autre autorisation ne soit obtenue. La propriétaire doit faire en sorte que le regroupement des terres à morceler avec les terres contiguës soit enregistré sur le titre de propriété et que cette condition soit inscrite sur le registre des parcelles pour la parcelle regroupée à titre de restriction. »
 - c. Un engagement de la part d'un avocat autorisé à pratiquer le droit dans la province de l'Ontario et en règle avec le Barreau du Haut-Canada, comme

suit :

« En considération et compte non tenu de la délivrance du certificat en vertu du paragraphe 50(12) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* en ce qui concerne la demande d'autorisation en question, je m'engage au nom de la propriétaire, dans les **30 jours** suivant l'enregistrement sur le titre du document de transfert contenant la clause figurant dans le certificat officiel délivré par le Comité de dérogation, à déposer une demande de regroupement des parcelles, y compris les terres morcelées (partie du NIP (*insérer le numéro*)) et les terres contiguës (NIP (*insérer le numéro*)). Ce regroupement de NIP vise à renforcer la disposition de la *Loi sur l'aménagement du territoire* dans la condition décrite ci-dessus selon laquelle les deux parcelles ont fusionné sur le titre et ne peuvent être cédées séparément à l'avenir. Je m'engage en outre à transmettre une copie de la demande enregistrée de regroupement des parcelles et une copie des pages du résumé de la parcelle regroupée au bureau du Comité dans les 21 jours suivant l'enregistrement de la demande de regroupement des parcelles. »

- d. Lorsque le regroupement des parcelles stipulé au paragraphe (b) et l'engagement de l'avocat au paragraphe (c) ci-dessus ne peuvent pas être raisonnablement achevés parce que les parcelles de terre à fusionner ont des qualificatifs de succession différents, une demande d'inscription de restrictions en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* doit être enregistrée sur le titre de propriété des deux terrains morcelés et sur la parcelle contiguë qui doit être fusionnée. La clause d'engagement, qui doit être à la satisfaction du secrétaire-trésorier du Comité, doit informer tous les futurs acquéreurs que les parcelles doivent être traitées ensemble et non séparément, et contenir le libellé ci-dessous ou un libellé similaire acceptable pour le secrétaire-trésorier du Comité :

« Ces terres ont fusionné sur le titre et ne peuvent être traitées séparément, sans demander une autorisation au Comité de dérogation ».

Au lieu de l'engagement prévu au paragraphe (c), un engagement de remplacement doit être déposé par l'avocat qui s'engage au nom de la propriétaire à enregistrer la clause restrictive sur les deux titres de propriété dans les 30 jours suivant l'enregistrement du document de transfert contenant l'endossement du certificat du fonctionnaire délivré par le Comité de dérogation pour cette demande et à déposer une copie de la clause restrictive enregistrée auprès du Comité dans les 21 jours suivant l'enregistrement du document.

2. Que la propriétaire fournisse un plan de viabilisation ou une autre preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Ouest 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 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.

Si les services se croisent, ne se raccordent pas directement ou ne sont pas indépendants, et qu'il existe une justification suffisante pour que les emplacements des services soient maintenus, la propriétaire doit obtenir l'approbation du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario (demande d'autorisation environnementale - (AE), obtenir l'approbation du Comité pour accorder les servitudes nécessaires à l'accès et à l'entretien des services, et enregistrer une entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien, entre les propriétaires des services, sur le titre de propriété, le tout à ses propres frais. La propriétaire accepte également de conclure une entente d'aménagement avec la Ville pour couvrir ces éléments requis ainsi que toutes les questions techniques, administratives et financières. Le Comité exige également une copie de l'entente et la confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété.

3. 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.
4. 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 concession de servitude/emprise pour lesquelles l'autorisation est requise.

« Fabian Poulin »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
MEMBRE

« George Barrett »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« Heather MacLean »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

« Julianne Wright »
JULIANNE WRIGHT
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 **13 OCTOBRE 2023**.



Matthew Garnett
Secrétaire-trésorier par intérim

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 **2 NOVEMBRE 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