

DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	10 novembre 2023
Groupe :	1 – Urbain
Dossiers :	D08-01-23/B-00204 et D08-01-23/B-00205
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	14031857 Canada Inc.
Adresse de la propriété :	60, avenue Lees
Quartier :	17 - Capitale
Description officielle :	Partie du lot 8, plan enregistré 48
Zonage :	R3P
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	1 ^{er} novembre 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 pour la construction de deux maisons jumelées en longueur, chacune abritant des logements secondaires. La maison existante sera démolie.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue de cession, de concessions de servitudes/emprises et d'une entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien. La propriété est représentée par les parties 1 à 4 sur le plan 4R préliminaire joint aux demandes. Les parcelles distinctes sont les suivantes :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00204	8,02 m	32,72 m	245,9 m ²	1 et 2	58, avenue Lees
B-00205	8,02 m	32,65 m	244,7 m ²	3 et 4	60, avenue Lees

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

- Servitude sur la partie 2 au bénéfice des parties 3 et 4 aux fins d'accès et d'entretien.
- Servitude sur la partie 3 au bénéfice des parties 1 et 2 aux fins d'accès et d'entretien.

[3] L'approbation des demandes aura comme effet de créer des parcelles distinctes qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00196 et D08-02-23/A-00197) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE

[4] Les demandes sont reportées au 20 septembre 2023 à la demande de l'Association communautaire du Vieil Ottawa-Est afin de permettre au requérant de consulter les voisins.

Résumé des observations orales

- [5] Jessica D'Aoust, agente de la requérante, 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. Elle confirme que le requérant a rencontré les voisins et l'association communautaire avant l'audience et, bien qu'elle n'ait pas été présente, elle a cru comprendre que le requérant était disposé à modifier l'emplacement des habitations pour répondre aux préoccupations relatives à la masse dans la cour arrière et à la plantation d'arbres; toutefois, l'élargissement de la route demandé devra être examiné pour voir si la révision peut être acceptée.
- [6] Mme D'Aoust demande que l'étude d'atténuation du bruit demandée par la Ville soit révisée et devienne un avertissement de bruit enregistré sur le titre de propriété, accompagné de mesures d'atténuation.
- [7] Margot Linker, urbaniste, souligne que, bien que le personnel municipal souhaite que des arbres soient plantés dans la cour avant, le déplacement du bâtiment vers l'avant ne serait pas favorisé. Elle affirme que la condition de l'étude sur le bruit est d'identifier les types de matériaux qui aideraient à réduire l'impact du bruit provenant de la 417 et qu'elle préférerait que la condition soit maintenue telle quelle.
- [8] Yuri Mitnik, le requérant, confirme que l'aménagement consisterait en deux unités principales, chacune abritant une unité supplémentaire, pour un total de quatre unités sur chaque parcelle nouvellement créée.
- [9] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :

- J. Dance, représentant l'Association communautaire du Vieil Ottawa-Est, fait remarquer que, bien qu'il y ait eu des discussions avec le requérant avant l'audience, les demandes soulèvent encore des préoccupations et l'association communautaire aimerait que des conditions précises soient imposées.
- M. Versailles, résidente, déclare qu'elle est satisfaite de la conversation avec le requérant, mais qu'elle demeure préoccupée par le manque de places de stationnement.
- W. McRae, résidente, affirme qu'elle est également satisfaite des changements que le requérant est prêt à apporter aux logements proposés, mais qu'elle souhaite obtenir des garanties écrites concernant la neige, les fenêtres, les climatiseurs et les ordures.

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

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

[11] 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

[12] 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, les plans, un plan d'implantation révisé, l'information sur les arbres, un registre des parcelles, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 26 octobre 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 18 septembre 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 25 octobre 2023, sans aucune objection; courriel reçu le 14 septembre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 24 octobre 2023, avec des observations; courriel reçu le 14 septembre 2023, avec des observations
- Hydro One, courriel reçu le 25 octobre 2023, sans aucune préoccupation; courriel reçu le 14 septembre 2023, avec des observations
- Ministère des Transports, courriel reçu le 31 octobre 2023, sans aucune préoccupation
- J. Dance, président, Association communautaire du Vieil Ottawa-Est, courriel reçu le 31 octobre 2023, avec des observations; courriel reçu le 19 septembre 2023, demandant un ajournement
- Conseil scolaire du district d'Ottawa-Carleton, reçu le 25 octobre 2023, avec des observations; courriel reçu le 8 septembre 2023, avec des observations
- C. et A. Janson, courriel reçu le 18 septembre 2023, s'opposant à la proposition
- L. Yeomans et S. Smeathers, courriel reçu le 14 septembre 2023, s'opposant à la proposition
- M. Versailles et M. McEntee, courriel reçu le 18 septembre 2023, s'opposant à la proposition
- W. McRae, courriel reçu le 19 septembre 2023, s'opposant à la proposition

Effet des observations sur la décision

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

- [15] Le Comité estime que la condition demandée relative à l'étude d'atténuation du bruit est appropriée et que l'octroi de l'autorisation provisoire devrait être soumis à cette exigence.
- [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 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. 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 le logement ou le bâtiment existant a été enlevé.
 3. Que la propriétaire présente une 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, indiquant que chaque bâtiment ou logement existant 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.

4. 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 structure accessoire a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage.

5. 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**.

6. 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 Lees 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 une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** attestant 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.

7. Conformément au sous-alinéa 50.1(25)(c) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et à l'annexe C16 du nouveau Plan officiel de la Ville, la propriétaire convient de céder à la Ville, sans frais pour celle-ci, un élargissement de route non grevé sur toute la façade de **16,5 m** des terrains, mesurant **9,25 mètres** à partir de la médiane existante de la chaussée ou de l'emprise contiguë. L'élargissement exact doit être déterminé par un levé officiel. La propriétaire doit fournir à **l'arpenteur-géomètre de la Ville** un plan de renvoi indiquant l'élargissement, pour examen et approbation avant son dépôt au bureau d'enregistrement. Ce plan de renvoi doit être lié au réseau de contrôle horizontal conformément aux exigences et aux lignes directrices municipales en matière de référence des levés officiels. La propriétaire doit fournir à **l'arpenteur-géomètre de la Ville** une copie de la décision du Comité de dérogation et un plan de renvoi provisoire qui définit l'élargissement requis. Le Comité exige une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** selon laquelle le transfert de l'élargissement à la Ville a été enregistré. Les frais seront tous assumés par la propriétaire.
8. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien 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 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. Que la propriétaire prépare 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 **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 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 (artère, autoroute, aéroport, etc.). 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 une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété (À moins de 10 m d'une artère à deux voies (avenue Lees) et à moins de 500 m de l'autoroute 417).

10. 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.
11. 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/emprises et à une entente sur l'utilisation commune et l'entretien commun pour lesquelles l'autorisation est requise.

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

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« *Simon Coakeley* »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
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 **10 NOVEMBRE 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 **30 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