

DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	14 novembre 2023
Groupe :	2 – Suburbain
Dossiers :	D08-01-23/B-00203 et D08-01-23/B-00262
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Luke Shannon
Adresse de la propriété :	2199, chemin Boyer
Quartier :	2 - Orléans Ouest-Innes
Description officielle :	Partie du lot 4, concession 2 (façade des Outaouais) canton géographique de Gloucester
Zonage :	R2N
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	14 novembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Le propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une maison jumelée en longueur abritant des logements secondaires.

AUTORISATION REQUISE

- [2] Le propriétaire nécessite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds, concéder une servitude/emprise et conclure une entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien commun. Le bien-fonds est représenté par les parties 1 à 5 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Tableau 1 parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00203	8,58 m	Profondeur irrégulière de 14,96 m	457 165 m ²	1, 2 et 5	2199, chemin Boyer

B-00262	2,60 m	Profondeur irrégulière de 35,96 m	308 291 m ²	3 et 4	2201, chemin Boyer
---------	--------	-----------------------------------	--	--------	--------------------

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

- Une servitude sur la partie 4 au bénéfice des parties 1, 2 et 5 aux fins d'accès, de stationnement pour véhicules et vélos et d'aire d'agrément
- Une servitude sur les parties 2 et 5 au bénéfice des parties 3 et 4 aux fins d'accès piéton et d'escalier commun

[4] Les demandes indiquent que la partie 5 est une servitude stratifiée.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

[5] Christine McCuaig, agente du requérant, 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 indique également qu'elle n'a aucune inquiétude quant aux conditions d'autorisation provisoire demandées par la Ville.

[6] Mme McCuaig confirme la nécessité de modifier les demandes conformément au plan 4R préliminaire révisé qui répond aux préoccupations de la Ville. Plus précisément, la superficie des lots proposés doit être modifiée comme suit :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00203	8,58 m	Profondeur irrégulière de 14,96 m	457 165 m ²	1, 2 et 5	2199, chemin Boyer
B-00262	2,60 m	Profondeur irrégulière de 35,96 m	308 291 m ²	3 et 4	2201, chemin Boyer

[7] Le Comité accepte de modifier les demandes comme il est indiqué ci-dessus.

[8] Mme McCuaig déclare que l'accès commun au bâtiment, indiqué comme la partie 5 sur le plan 4R préliminaire révisé, est conçu pour promouvoir l'efficacité du bâtiment en réduisant le nombre de cages d'escalier et pour minimiser l'empreinte globale du bâtiment sur le site. Elle fait aussi remarquer qu'une entente d'utilisation et d'entretien communs répondrait à toutes les préoccupations relatives à cet accès commun. En réponse aux questions du Comité, Mme McCuaig confirme que des portes extérieures résistantes au feu seraient fournies pour assurer une séparation coupe-feu à travers le mur mitoyen, qu'il y a suffisamment d'espace pour l'entreposage de la neige sur l'emplacement, et qu'il y a suffisamment

d'espace pour que les véhicules aient accès aux places de stationnement sur le site.

[9] L'urbaniste Jerrica Gilbert confirme que les demandes ne posent aucun problème. Elle fait valoir que la proposition peut être définie comme une maison jumelée en longueur qui diffère d'un immeuble de six logements en raison de la structure de propriété et du mur mitoyen qui sépare les unités avant et arrière.

[10] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :

- S. Harrison, voisin, fait part de ses préoccupations concernant l'entreposage des ordures, le déneigement, le bruit, la lumière, la circulation et l'augmentation du nombre de places de stationnement sur rue à la suite de la proposition.

[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 :

- Demandes et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, des plans, un registre des parcelles, l'information sur les arbres, un plan 4R préliminaire révisé et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 9 novembre 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 novembre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 8 novembre 2023, avec des observations
- Hydro One, courriel reçu le 14 novembre 2023, sans aucune observation
- S. Harrison, voisin, courriel reçu le 14 novembre 2023, s'opposant aux demandes

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 le 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 le propriétaire fournisse un plan de nivellement et de drainage ainsi qu'un plan de viabilisation du site combinés, à la satisfaction **du gestionnaire de l'Unité compétente de Planification, Immobilier et Développement économique, ou la personne désignée**. Les plans peuvent être présentés sur une ou plusieurs feuilles, mais doivent comprendre les renseignements suivants :
 - a. Le plan de nivellement et de drainage doit être préparé par un professionnel compétent : ingénieur (ing.), technicien-spécialiste agréé en ingénierie (T.S.A.I.), arpenteur-géomètre de l'Ontario (A.-G.O.), architecte paysagiste (OLA) ou architecte (OAO) et respecter les éléments suivants :
 - (i) Spécifications minimales du plan de nivellement et de viabilisation des terrains intercalaires viabilisés et
 - (ii) Les dessins normalisés, les règlements et les lignes directrices de la Ville d'Ottawa, modifiés.
 - b. Le plan de viabilisation du site doit être préparé par un professionnel compétent : ingénieur (ing.), technicien-spécialiste agréé en ingénierie (T.S.A.I.), arpenteur-géomètre de l'Ontario (A.-G.O.), et respecter les exigences indiquées pour le plan de nivellement et de drainage.
 - c. Dans le cas d'une parcelle vacante qui est en voie d'être créée, les plans doivent montrer une enveloppe de bâtiment conceptuelle afin d'établir que le terrain peut être nivelé jusqu'à une sortie de drainage suffisante et légale, qu'il a accès à des services dont la capacité est adéquate.
 - d. Les plans de nivellement et de viabilisation doivent indiquer les emplacements de plantation proposés dans le plan de plantation d'arbres connexe qui doit être préparé comme une condition du morcellement.
3. Que le propriétaire conclut 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. L'entente doit être à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité – Est 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 propriétaire doit s'assurer que l'entente engage tous les propriétaires des unités et leurs ayants droit. Le Comité exige une confirmation écrite que l'entente est à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Est 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. 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.

4. Le propriétaire/requérant 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 chaque lot après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain et le paysage de rue.
5. Que le 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.
6. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut**, que le propriétaire dépose auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » aux cessions pour lesquelles l'autorisation est requise.

« Fabian Poulin »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

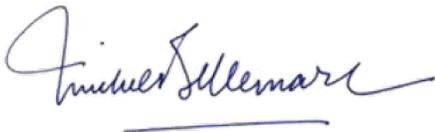
« Jay Baltz »
JAY BALTZ
MEMBRE

« 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 **24 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 **14 décembre 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 AU REQUÉRANT

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