

**DÉCISION**  
**AUTORISATION / MORCELLEMENT**

<b>Date de la décision :</b>	24 novembre 2023
<b>Groupe :</b>	1 – Urbain
<b>Dossiers :</b>	D08-01-23/B-00263 à D08-01-23/B-00265
<b>Demandes :</b>	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérante :</b>	10947342 Canada Inc.
<b>Adresse de la propriété :</b>	49, avenue Fairmont
<b>Quartier :</b>	15 - Kitchissippi
<b>Description officielle :</b>	Lot 12 et partie du lot 11, (dans l'îlot 1), à l'est de l'avenue Fairmont Avenue, plan enregistré 111
<b>Zonage :</b>	R4UB
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	15 novembre 2023, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES**

- [1] La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en trois parcelles en vue de créer deux nouveaux lots pour la construction de trois maisons jumelées en longueur comprenant chacune deux logements principaux et deux logements secondaires. La maison existante sera démolie.

**AUTORISATION REQUISE**

- [2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue du morcellement du bien-fonds, de la concession de servitudes/emprises et d'une entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien commun. La propriété est représentée par les parties 1 à 9 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

*Tableau 1 Parcelles proposées*

<b>Dossier</b>	<b>Façade</b>	<b>Profondeur</b>	<b>Superficie</b>	<b>Parties</b>	<b>Adresse municipale</b>
B-00263	7,10 m	29,76 m	211,30 m <sup>2</sup>	1 et 2	47A et 47B, av. Fairmont

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00264	6,49 m	29,76 m	193,10 m <sup>2</sup>	3 à 7	49A et 49B, av. Fairmont
B-00265	7,14 m	29,76 m	212,40 m <sup>2</sup>	8 et 9	51A et 51B, av. Fairmont

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

- Une servitude sur la partie 2 au bénéfice des parties 3 à 7, aux fins d'accès et d'entretien
- Une servitude sur les partie 3 et 4 au bénéfice des parties 1 et 2, aux fins d'accès et d'entretien
- Une servitude sur les partie 6 et 7 au bénéfice des parties 8 et 9, aux fins d'accès et d'entretien
- Une servitude sur la partie 8 au bénéfice des parties 3 à 7, aux fins d'accès et d'entretien

[4] 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-00255 à D08-01-23/A-00257) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [5] Le Comité demande un ajournement de la demande pour permettre à la requérante de fournir l'information nécessaire concernant le rayon de braquage indiqué sur les plans. Jessica D'Aoust, agente de la requérante, confirme que l'allée prévue menant aux places de stationnement est conforme et que l'accès des voitures aux places de stationnement proposées ne poserait aucun problème.
- [6] Le Comité accepte d'entendre les demandes sans délai.
- [7] Mme D'Aoust donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité. Elle souligne que malgré le nombre de dérogations demandées, l'ensemble de l'aménagement démontre que les dérogations demandées sont mineures.

Mme D'Aoust fait valoir que les politiques du Plan officiel favorisent ce type d'aménagement intercalaire.

- [8] La forestière de la Ville, Hayley Murray, est également présente.
- [9] L'urbaniste Margot Linker souligne qu'il n'y a pas d'impact négatif sur le site en question malgré le nombre de dérogations demandées.
- [10] Jim Colizza, qui agit également à titre d'agent de la requérante, parle de l'information sur le rayon de braquage fournie dans la demande et du fait que, malgré le nombre de dérogations demandées, la proposition s'intègre bien au paysage de rue.
- [11] H. De Costa, l'un des requérants, confirme que chaque logement principal comprendrait trois chambres à coucher.
- [12] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- L. Hoad, de l'Association communautaire de Hintonburg, souligne qu'il y a eu une consultation approfondie avec les voisins et que la proposition représente un bon aménagement résidentiel intercalaire tout en préservant le paysage de rue.
- [13] 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**

- [14] 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 efficace 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**

[15] 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 registre des parcelles, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 10 novembre 2023, sans aucune objection
- 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, sans aucune préoccupation
- Hydro One, courriel reçu le 13 novembre 2023, sans aucune préoccupation
- Ministère des Transports, courriel reçu le 14 novembre 2023, sans aucune préoccupation
- L. Hoad, Association communautaire de Hintonburg, courriel reçu le 13 novembre 2023, sans aucune objection
- D. Tester, Making Housing Affordable Ottawa, courriel reçu le 12 novembre 2023, appuyant les demandes
- W. Mullett et K. Skoutajan, courriel reçu le 11 novembre 2023, appuyant les demandes
- T. Evans, courriel reçu le 2 novembre 2023, avec des observations

### **Effet des observations sur la décision**

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

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

[18] 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.

[19] 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 la preuve que les demandes de dérogations mineures connexes (D08-02-23/A-00255 à D08-01-23/A-00257) ont été approuvées et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. 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.
3. La propriétaire convient de fournir un rapport d'information révisé sur les arbres 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**. Ce rapport doit être préparé par un arboriste, identifier tous les arbres protégés en vertu du Règlement municipal sur la protection des arbres et répondre aux normes des lignes directrices de la Ville sur les rapports d'information sur les arbres, y compris les mesures d'atténuation spécifiques lorsque des travaux sont proposés dans la zone critique des racines d'un arbre protégé.
4. La propriétaire/requérante doit présenter un plan de plantation d'arbres, préparé 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 du nombre précis d'arbres de compensation (calibre de 50 mm) requis en vertu du Règlement sur la protection des arbres, en supposant que tous les abattages d'arbres proposés sont permis.
5. La propriétaire convient que l'emplacement des structures proposées, y compris les voies d'accès, les murs de soutènement, les saillies, etc. figurant sur le plan de nivellement et de viabilisation, soit déterminé en fonction de

l'impact le plus faible possible sur les arbres protégés et le couvert forestier. La propriétaire reconnaît que cet examen pourrait entraîner le déplacement de ces structures et accepte de réviser ses plans en conséquence 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.**

6. Que la propriétaire accepte de fournir la preuve que la clôture de protection des arbres autour de la zone critique des racines des arbres protégés est installée comme indiqué dans le rapport d'information sur les arbres, avant la démolition, 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.**
7. 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.
8. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction **du chef des Services du bâtiment ou 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 des personnes désignées,** que les deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, sont dotées de leurs 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 pas la ligne de morcellement proposée. En outre, la propriétaire doit se conformer à la division 7.1.5.4(1) du Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, modifié. Au besoin, un permis de plomberie doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.
9. 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 existante chevauchant la ligne de morcellement proposée a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage.
10. 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 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**. 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.

11. 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**.
12. 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 Fairmont**, en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement, si le plan de viabilisation de l'emplacement qui a été approuvé indique trois fissures ou plus dans la surface de la chaussée. 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 la confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** qu'elle a bien 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 sera considérée comme remplie.

13. 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.
14. 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 pour laquelle l'autorisation est requise.

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

*« John Blatherwick »*  
JOHN BLATHERWICK  
MEMBRE

*Absent*  
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 **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](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436