

DÉCISION
AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	24 novembre 2023
Groupe :	3 – Rural
Dossier :	D08-01-23/B-00254
Demande :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Blackburn Real Estate Holdings Inc.
Adresse de la propriété :	36, promenade Cherry
Quartier :	6 – Stittsville
Description officielle :	Lot 5, plan 4M0146
Zonage :	R1D
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	14 novembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes afin de créer un nouveau lot destiné à l'aménagement résidentiel. La maison isolée et les bâtiments accessoires existants resteront sur l'autre parcelle.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds.
- [3] Le terrain morcelé est représenté par la partie 1 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne la demande. Il aura une façade de 24,09 mètres, une profondeur irrégulière de 37,58 mètres et une superficie de 897 mètres carrés. Cette parcelle comprendra la maison individuelle isolée et les bâtiments accessoires existants dont l'adresse municipale est le 36, promenade Cherry.
- [4] Le terrain conservé est indiqué comme la partie 2 sur ledit plan 4R préliminaire. Il a une façade de 20,77 mètres, une profondeur irrégulière de 40,30 mètres et une superficie de 881 mètres carrés. Cette parcelle comprendra un futur aménagement résidentiel et sera située au 34, promenade Cherry.
- [5] La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [6] Todd Sinclair, agent de la requérante, répond aux questions du Comité. M. Sinclair aborde les conditions demandées par la Ville dans son rapport d'urbanisme, notant que bien qu'il ne s'oppose pas aux conditions, l'exigence d'enregistrer un avis sur le titre pour le bruit environnemental n'est pas nécessaire puisqu'il sera évident pour les acheteurs que la propriété est située à proximité de la rue principale de Stittsville.
- [7] L'urbaniste Luke Teeft explique que cette condition est demandée au lieu de l'étude sur le bruit normalement exigée par le Plan officiel de la Ville. Le Comité a convenu donc d'imposer la condition d'un avertissement de bruit sur le titre de propriété, si la demande est approuvée.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux critères prévus par la loi

- [8] 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

- [9] 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, 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 9 novembre 2023, sans aucune préoccupation
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 8 novembre 2023, sans aucune préoccupation
- Hydro One, courriel daté du 14 novembre, sans aucune préoccupation

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande. Le rapport souligne que « le morcellement proposé reflète les exigences relatives au Règlement de zonage en matière de superficie de lot et de façade ainsi qu'à l'aménagement progressif des quartiers, dont la présente demande est un exemple ».
- [12] 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.
- [13] 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, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment, ou la personne désignée**, des dessins de conception ou d'autres documents préparés par un concepteur qualifié, démontrant qu'à la suite à la cession proposée du terrain, les bâtiments existants sur le « terrain conservé » seront conformes au Code du bâtiment de l'Ontario, Règl. de l'Ont. 332/12, modifié, en ce qui concerne la distance limite le long de la limite nord de la propriété. S'il y a lieu, la propriétaire devra obtenir un permis de construire auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.
3. Que la propriétaire fournisse la preuve (plan de viabilisation), 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 les deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, sont dotées de leurs propres services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'eau reliés à l'infrastructure municipale et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. S'ils traversent la ligne de morcellement proposée ou s'ils ne sont pas indépendants, la propriétaire sera tenue de déplacer ou de construire de nouveaux services à partir des égouts et/ou de la conduite d'eau principale de la ville, à ses frais.

Dans le cas de la création d'une parcelle vacante, la propriétaire doit fournir la preuve (plan de viabilisation), 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 la parcelle a accès à des services suffisants et de capacité adéquate.

4. 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 – 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. 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 – 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**.
5. Que la propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses propres frais, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété, afin de traiter des

engagements/avis suivants qui s'appliqueront au terrain et lieront les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs;

« La propriété est située à proximité de terrains qui ont une source existante de bruit environnemental (artère, autoroute, aéroport, etc.) Il est donc possible qu'elle soit exposée au bruit et à d'autres activités liées à cette utilisation ».

L'entente doit être 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**. Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre.

6. 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.
7. 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.

« William Hunter »
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

« Terence Otto »
TERENCE OTTO
MEMBRE

« Beth Henderson »
BETH HENDERSON
MEMBRE

« Martin Vervoort »
MARTIN VERVOORT
MEMBRE

« Jocelyn Chandler »
JOCELYN CHANDLER
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 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