

DÉCISION
AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	24 novembre 2023
Groupe :	3 – Rural
Dossiers :	D08-01-23/B-00245, D08-01-23/B-00246 et D08-01-23/B-00247
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Triform Construction Inc.
Adresse de la propriété :	5260, chemin Long Island
Quartier :	21 - Rideau-Goulbourn
Description officielle :	partie du lot 3, concession Long Island, plan enr. 727
Zonage :	V1G
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	14 novembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Le 8 décembre 2021, le Comité a accordé les demandes d'autorisation (D08-01-21/B-00411 à B-00414) pour lotir la propriété en quatre parcelles de terrain en vue de la construction de quatre maisons isolées. La propriétaire souhaite à présent créer des servitudes de drainage à travers les parcelles.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue de la concession de servitudes/emprises.
- [3] Une autorisation provisoire a été accordée pour lotir la propriété en quatre parcelles représentées par les parties 1 à 4 sur le plan 4R-35065. Les servitudes de drainage proposées sont indiquées sur le plan 4R-35702 et sont décrites ci-après :

B-00245, Partie 1 sur le plan 4R-35065, 5256, chemin Long Island

- Une servitude sur la partie 1 sur le plan 4R-35702, au bénéfice des parties 2 et 4 sur le plan 4R-35065 (5258 et 5250, chemin Long Island).

B-00246, Partie 2 sur le plan 4R-35065, 5258, chemin Long Island

- Une servitude sur la partie 2 sur le plan 4R-35702, au bénéfice de la partie 4 sur le plan 4R-35065 (5260, chemin Long Island).

B-00247, Partie 3 sur le plan 4R-35065, 5291, promenade Driscoll

- Une servitude sur la partie 3 sur le plan 4R-35702, au bénéfice de la partie 4 sur le plan 4R-35065 (5260, chemin Long Island).
- Une servitude sur la partie 4 sur le plan 4R-35702, au bénéfice des parties 1, 2 et 4 sur le plan 4R-35065 (5256, 5258 et 5260, chemin Long Island).

[4] Les demandes indiquent que la propriété fait l'objet des demandes d'autorisation approuvées, mentionnées ci-dessus, et des demandes de dérogations mineures (D08-02-21/A-00348 à A-00351) en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [5] Gabbi Scollon, agente de la requérante, donne un bref aperçu des demandes et répond aux questions du Comité. Mme Scollon explique que les servitudes proposées sont nécessaires pour remplir une condition d'autorisation approuvée pour les demandes de morcellement, et pour s'assurer qu'il n'y aurait pas de drainage supplémentaire sur les lots adjacents.
- [6] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- W. Wong, résident, qui s'interroge sur l'impact de la solution de drainage proposée sur les arbres matures existants sur la propriété, et sur la manière dont l'écoulement de l'eau serait géré sur les terrains faisant l'objet de servitudes.
 - G. Condran, résident, qui souligne ses préoccupations concernant le caractère adéquat de l'évaluation du débit et du volume d'eau, et des fossés existants sur la promenade Driscoll, notant qu'il y a d'importantes inondations dans le secteur. M. Condran fait également remarquer que certains arbres ne figurent pas dans le rapport d'information sur les arbres qui a été soumis.
- [7] Mme Scollon confirme que seule la servitude sur la partie 3 serait creusée comme une rigole, et que d'autres solutions ont été proposées pour les autres servitudes. Jacob Bolduc, également agent de la requérante, précise que des murs de soutènement seraient construits pour détourner l'eau des zones critiques des racines des arbres existants, et que seuls les arbres privés protégés sont inclus dans le rapport d'information sur les arbres.
- [8] L'urbaniste de la Ville, Luke Teeft, est également présent.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

- [9] 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

[10] 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, 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
- G. MacGregor, résident, courriel reçu le 30 octobre 2023, avec des préoccupations

- G. Condran, résident, courriel reçu le 10 novembre 2023, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes. 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 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.
 2. 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 concessions de servitudes/emprises pour lesquelles l'autorisation est requise.

« William Hunter »
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

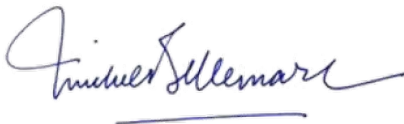
« Terence Otto »
TERENCE OTTO
MEMBRE

« 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