

DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	26 janvier 2024
Groupe :	2 – Suburbain
Dossiers :	D08-01-23/B-00290 et D08-01-23/B-00291
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Tim Sims et Chantal Alarie
Adresse de la propriété :	100, avenue James-Cummings
Quartier :	7 – Baie
Description officielle :	Partie du lot 11, concession 1, canton géographique de Nepean
Zonage :	R1E
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	16 janvier 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en deux parcelles distinctes afin de créer un nouveau lot destiné à un aménagement résidentiel. L'habitation existante restera sur le bien-fonds.

AUTORISATION REQUISE

- [2] Les propriétaires nécessitent l'autorisation du Comité en vue d'un morcellement.

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00290	19,47 mètres	irrégulière	607,4 m ²	1	102, avenue James-Cummings
B-00291	38,66 mètres (avenue Carling)	irrégulière	1 255,4 m ²	2	100, avenue James-Cummings (habitation existante)

- [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-00271 et D08-

02-23/A-00272) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Tim Eisner, agent des requérants, demande que la condition d'autorisation provisoire demandée par la Ville concernant l'étude sur l'atténuation du bruit ne soit pas imposée, car elle serait prise en compte dans la condition 11 lorsqu'un avis est enregistré sur le titre de propriété au sujet du bruit.
- [5] Joshua Foster, ingénieur en environnement pour les requérants, croit que le mur de pierre à l'avant de la propriété agira comme une barrière sonore et supprime la nécessité d'une étude sur le bruit.
- [6] L'urbaniste Shahira Jalal explique que la condition demandée est la dernière occasion pour la Ville d'obtenir une étude sur l'atténuation du bruit avant l'étape du permis de construire et indique que la condition 10 devrait être maintenue. Mme Jalal fait remarquer qu'une étude sur le bruit est requise en vertu du Plan officiel.
- [7] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- M. Pourjam, résident, se renseigne sur la viabilisation de la propriété.
- [8] M. Eisner confirme que les raccordements aux services se feraient à l'arrière de la propriété.
- [9] 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

- [10] 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

[11] 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, des plans, un croquis du site avec les marges de recul des arbres, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville révisé, reçu le 12 janvier 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 7 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 janvier 2024, sans aucune objection; reçu le 7 décembre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 21 décembre 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 5 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Services du Code du bâtiment, courriel reçu le 15 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- Ministère des Transports, courriel reçu le 19 décembre 2023, sans aucune préoccupation
- F. Doherty, résident, courriel reçu le 5 décembre 2023, sans aucune objection
- B. et W. Ellacott, résidents, courriel reçu le 5 décembre 2023, sans aucune objection
- M. Pourjam, résident, courriel reçu le 6 décembre 2023, avec des préoccupations
- S. Mastrangelo, résident, courriel reçu le 8 décembre 2023, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

- [12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes. Le rapport souligne que « d'autres lots zonés R1E dans le secteur immédiat sur l'avenue James-Cummings et la cour Cyrus présentent des tailles et des largeurs de lot semblables à celles qui sont proposées dans le cadre des présentes demandes d'autorisation ».
- [14] Le Comité n'accepte pas de supprimer la condition relative à l'étude sur l'atténuation du bruit, car cette étude est requise pour le projet d'aménagement en vertu du Plan officiel de la Ville.
- [15] 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.
- [16] 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 les propriétaires présentent la preuve que les demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00271 et D08-02-23/A-00272) ont été approuvées, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.
 2. Que les propriétaires fournissent 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. Que les propriétaires fournissent au **chef des Services du bâtiment, ou à la personne désignée**, des dessins de conception ou d'autres documents préparés par un concepteur qualifié, indiquant qu'à la suite du morcellement

proposé, le bâtiment existant de la partie 2 sur le plan 4R préliminaire sera conforme au Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, modifié, en ce qui concerne la distance limitative le long de la limite de propriété [nord]. S'il y a lieu, les propriétaires devront obtenir un permis de construire auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.

4. Que les propriétaires fournissent la preuve, à la satisfaction du chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée, que les structures accessoires - une partie de la terrasse en charpente attenante à l'habitation de la partie 2 et un petit garage en bardeaux de cèdre situé dans le coin nord-ouest de la partie 1 - ont été démolies ou déplacées à l'intérieur de l'emprise en vertu d'un permis de construire.
5. Les propriétaires/requérants concluent une entente d'aménagement ou une lettre d'engagement avec la Ville d'Ottawa, aux frais des propriétaires/requérants, et 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**. Une entente d'aménagement doit être enregistrée sur le titre de propriété (s'il y a lieu), qui comprendra les mesures d'atténuation décrites dans le rapport d'information sur les arbres approuvé, préparé par la firme Ottawa Tree Reports, daté du 3 octobre 2023, ainsi que les garanties associées pour la protection des arbres. Les garanties, qui seront fondées sur la valeur des arbres à protéger - arbres 2 et 4 - seront conservées pendant deux ans après l'achèvement de la construction et rendues aux propriétaires uniquement lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel approprié confirmant que les arbres identifiés sont en bonne santé et en bon état et qu'ils demeurent structurellement stables.
6. Que les propriétaires fournissent 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, selon le cas, 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, les propriétaires seront tenus de déplacer ou de construire de nouveaux services à partir des égouts et de la conduite d'eau principale de la ville, à leurs frais.

Dans le cas de la création d'une parcelle vacante, les propriétaires doivent 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.

7. Que les propriétaires cèdent à la Ville un triangle de visibilité de 5 m sur 5 m situé à l'intersection de l'avenue Carling et de l'avenue James-Cummings, tous les frais étant à la charge des propriétaires. Les propriétaires doivent fournir un plan de renvoi pour l'enregistrement, indiquant le triangle de visibilité, à l'arpenteur-géomètre de la Ville pour examen et approbation avant son dépôt au bureau d'enregistrement immobilier. Cette zone sera exempte de toute structure, plantation, etc., et permettra aux automobilistes d'avoir une distance de visibilité adéquate lorsqu'ils effectuent des virages à l'intersection. Le Comité doit recevoir une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** que le transfert des terrains à la Ville a été enregistré.
8. Que les propriétaires fournissent la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur, un arpenteur-géomètre ou un ingénieur technologue autorisé en 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**, et que la Direction générale le confirme 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.
9. Que les propriétaires concluent une entente d'aménagement avec la Ville, à leurs propres frais et 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**, afin d'exiger la pose, aux frais des propriétaires, d'un revêtement d'asphalte sur l'avenue James-Cummings et l'avenue Carling, 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 – 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 une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre.

Si le 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 la personne désignée, détermine qu'une entente d'aménagement exigeant un revêtement d'asphalte n'est plus nécessaire, cette condition est réputée remplie.

10. Que les propriétaires préparent une Étude sur l'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 **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**. Les propriétaires doivent conclure avec la Ville une entente qui les contraint à mettre en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit recommandée dans l'étude approuvée. 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.

11. Que les propriétaires concluent une entente avec la Ville, à leurs propres frais, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété, afin de traiter l'engagement/avis suivant qui s'appliquera au terrain et liera les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs :

« La propriété est située à proximité de terrains sur lesquels se trouve une source existante de bruit environnemental (artère). Il est donc possible que la propriété soit exposée au bruit et à d'autres activités liées à cette utilisation. »

L'entente doit être conclue 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 une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre.

12. Que les propriétaires déposent 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.

13. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut**, que les propriétaires déposent auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

Absent
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
PRÉSIDENT DU GROUPE PAR INTÉRIM

« *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 **26 janvier 2024**.

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 **15 février 2024**, 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 AUX REQUÉRANTS

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