

DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	1 ^{er} mars 2024
Groupe :	2 – Suburbain
Dossiers :	D08-01-23/B-00332 à B-00338 et D08-01-24/B-00001
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	777 Somerset St. Inc.
Adresse de la propriété :	1303, 1303A, 1305, 1307, 1309, 1311, 1313 et 1313A, avenue Coldrey
Quartier :	16 - Rivière
Description officielle :	Partie de l'îlot 2, plan enregistré 221
Zonage :	R3A
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	20 février 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en huit parcelles distinctes pour les huit habitations en rangée existantes, avec une voie d'accès et une aire de stationnement partagées à l'arrière.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds et établir des servitudes/emprises. La propriété est représentée par les parties 1 à 38 du plan 4R préliminaire déposé avec les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00332	9,21 m	35,66 m	323 m ²	32 à 38	1303, avenue Coldrey
B-00333	4,96 m	35,66 m	173 m ²	27 à 31	1303A, avenue Coldrey

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00334	4,83 m	35,66 m	174 m ²	22 à 26	1305, avenue Coldrey
B-00335	5,02 m	35,67 m	174 m ²	17 à 21	1307, avenue Coldrey
B-00336	4,83 m	35,67 m	175 m ²	12 à 16	1309, avenue Coldrey
B-00337	4,88 m	35,67 m	169 m ²	7 à 11	1311, avenue Coldrey
B-00338	4,93 m	30,38 m	149 m ²	4 à 6	1313, avenue Coldrey
B-00001	9,41 m	30,39 m	287 m ²	1 à 3	1313A, avenue Coldrey

Il est aussi proposé d'établir des servitudes/emprises sur les parcelles distinctes comme suit :

1303, avenue Coldrey

- Emprises sur les parties 33, 34, 37 et 38 aux fins d'accès
- Servitude sur les parties 34 et 38 pour les services d'électricité
- Servitude sur la partie 35 aux fins de stationnement pour les visiteurs

1303A, avenue Coldrey

- Emprises sur les parties 28 et 29 aux fins d'accès
- Servitude sur la partie ~~29~~ 34 pour les services d'électricité
- Servitude sur la partie 30 aux fins de stationnement pour les visiteurs

1305, avenue Coldrey

- Emprises sur les parties 23 et 24 aux fins d'accès
- Servitude sur la partie 24 pour les services d'électricité
- Servitude sur la partie 25 aux fins de stationnement pour les visiteurs

1307, avenue Coldrey

- Emprises sur les parties 18 et 19 aux fins d'accès
- Servitude sur la partie 19 pour les services d'électricité
- Servitude sur la partie 20 aux fins de stationnement pour les visiteurs

1309, avenue Coldrey

- Emprises sur les parties 13 et 14 aux fins d'accès

- Servitude sur la partie 14 pour les services d'électricité
- Servitude sur la partie 15 aux fins de stationnement pour les visiteurs

1311, avenue Coldrey

- Emprises sur les parties 8 et 9 aux fins d'accès
- Servitude sur la partie 9 pour les services d'électricité
- Servitude sur la partie 10 aux fins de stationnement pour les visiteurs

1313, avenue Coldrey

- Emprises sur les parties 5 et 6 aux fins d'accès
- Servitude sur la partie 9 pour les services d'électricité

1313A, avenue Coldrey

- Emprises sur les parties 1 et 3 aux fins d'accès
- Servitude sur la partie 3 pour les services d'électricité

[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, les demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00309 à D08-02-23/A-00314) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Erin Duncan, agente de la requérante, répond aux questions du Comité et 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. Mme Duncan indique qu'elle est satisfaite des conditions d'autorisation demandées par la Ville.
- [5] Mme Duncan confirme également que la servitude mentionnée dans l'avis d'audience publique concernant le 1303A, avenue Coldrey, devrait être corrigée comme suit :
- 1303A, avenue Coldrey
- Servitude sur la partie **29** ~~34~~ pour les services d'électricité
- [6] L'urbaniste Siobhan Kelly est présente.
- [7] 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

- [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 :

- Demandes et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, un registre des parcelles, les plans, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'enseigne
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 15 février 2024, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 14 février 2024, sans aucune préoccupation
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 13 février 2024, avec des conditions

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes.
- [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 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 et qu'elle est à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité – Sud 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 – Sud 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.

2. Que la propriétaire prépare et présente un plan de plantation d'arbres, indiquant l'emplacement, l'espèce et la taille finale de deux nouveaux arbres de 50 mm à planter après la construction à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité – Sud 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.
3. Que la propriétaire satisfasse aux exigences d'Hydro Ottawa en ce qui concerne le déplacement des services existants ou qu'elle accorde une servitude au besoin, l'autorisation étant accordée par les présentes, ou qu'elle conclue une entente sur les parties communes prévoyant le partage de l'accès, des tâches d'entretien et des coûts liés à l'équipement électrique entre les propriétaires.
4. 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.
5. 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.

« 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 **1^{er} MARS 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 **21 MARS 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 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