

DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	16 février 2024
Groupe :	2 – Suburbain
Dossiers :	D08-01-23/B-00226 et D08-01-23/B-00227
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	3150 Hawthorne Road Limited
Adresse de la propriété :	3150, 3160 et 3170, chemin Hawthorne
Quartier :	10 - Gloucester-Southgate
Description officielle :	Partie du lot 2, concession 5 (façade Rideau), ancien canton géographique de Gloucester
Zonage :	IG3
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	6 février 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes. Chaque parcelle comprendra un bâtiment industriel existant.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds, concéder l'utilisation et les droits fonciers pour des servitudes/emprises et conclure des ententes portant sur l'utilisation commune et l'entretien commun. La propriété est représentée par les parties 1 à 10 sur le plan 4R préliminaire. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :
- [3] Le terrain morcelé, indiqué comme les parties 4, 5, 6, 9 et 10 sur le plan 4R, aura une façade de 73,28 mètres, une profondeur irrégulière et une superficie de 11 250,3 mètres carrés. Cette parcelle qui comprend un bâtiment industriel existant sera située aux 3160 et 3170, chemin Hawthorne.
- [4] Le terrain conservé, indiqué comme les parties 1, 2, 3, 7 et 8 sur le plan 4R, aura une façade de 64,89 mètres, une profondeur irrégulière et une superficie de

8 508,5 mètres carrés. Cette parcelle qui comprend un bâtiment industriel existant sera située au 3150, chemin Hawthorne.

- [5] Il est proposé d'établir des servitudes/emprises comme suit :
- Sur la partie 2 sur le plan 4R préliminaire parties 4, 5, 6, 9 et 10 pour l'accès des piétons et des véhicules.
 - Sur la partie 4 au bénéfice des parties 1, 2, 3, 7 et 8 pour l'accès des piétons et des véhicules.
- [6] Les demandes indiquent que la propriété est soumise aux servitudes existantes LT641531 et LT1195262.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [7] Le 17 octobre 2023, le Comité ajourne l'étude des demandes pour permettre à la requérante de discuter des préoccupations soulevées par les Services de planification de la Ville. Le 31 octobre 2023, le Comité reporte de nouveau l'étude des demandes pour permettre à la requérante de réviser sa proposition et de présenter un plan 4R préliminaire mis à jour.
- [8] Lors de l'audience, Adam Thompson, agent de la requérante, déclare qu'il accepte les conditions demandées par les Services de planification de la Ville et Hydro Ottawa.
- [9] L'urbaniste Justin Griff indique qu'après la présentation de son rapport d'urbanisme, il a été déterminé que l'obligation de céder un terrain à la Ville pour un triangle de visibilité avait déjà été respectée et que cette condition pouvait donc être supprimée.

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 justification de l'aménagement, les plans, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'enseigne
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 1^{er} février 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 27 octobre 2023, sans aucune préoccupation; reçu le 13 octobre 2023, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 31 janvier 2024, sans aucune objection; reçu le 26 octobre 2023; reçu le 11 octobre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 30 janvier 2024, avec des conditions; reçu le 10 octobre 2023, avec des conditions
- Ministère des Transports, courriel reçu le 2 février 2024, sans aucune observation
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 27 octobre 2023

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.

[14] 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.

[15] 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 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 5 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 ET le bâtiment existant de la partie 1 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 des limites de propriété sud et ouest. 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. Conformément à l'annexe C16 du nouveau Plan officiel de la Ville, la propriétaire convient de céder à la Ville, sans frais pour celle-ci, un élargissement de route non grevé sur toute la façade des terrains du chemin Hawthorne, mesurant 22,25 mètres à partir de la médiane existante de la chaussée ou de l'emprise contiguë. L'élargissement exact doit être déterminé par un levé officiel. La propriétaire doit fournir à l'arpenteur-géomètre de la Ville un plan de renvoi indiquant l'élargissement, pour examen et approbation avant son dépôt au bureau d'enregistrement. Ce plan de renvoi doit être lié au réseau de contrôle horizontal conformément aux exigences et aux lignes directrices municipales en matière de référence des levés officiels. La propriétaire doit fournir à l'arpenteur-géomètre de la Ville une copie de la décision du Comité de dérogation et un plan de renvoi provisoire qui définit l'élargissement requis. Le

Comité exige la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville attestant que le transfert de l'élargissement à la Ville a été enregistré. Tous les frais seront assumés par la propriétaire.

La propriétaire est informée que l'élargissement de la route décrit ci-dessus peut être réduit ou supprimé dans certaines situations, comme il est précisé à l'annexe C16, sous-alinéa 2.1.1 (c) du Plan officiel, ou lorsque l'emprise requise dépasse la marge de recul de la cour avant ou de la cour latérale d'angle, ou lorsqu'un bâtiment ou une structure existant empiète sur l'élargissement de la route requis, à la date à laquelle la demande d'autorisation de morcellement a été jugée complète, selon le cas, et déterminée par le directeur de la Planification des transports de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique.

4. Que la propriétaire reconnaisse et accepte de conclure une entente d'entretien et de responsabilité avec la Ville pour les parcelles conservées et morcelées, pour toutes les plantes et les matériaux d'aménagement paysager, ainsi que pour l'asphalte posé dans l'emprise municipale le long du chemin Hawthorne conformément aux spécifications de la Ville, et l'entente d'entretien et de responsabilité sera enregistrée sur le titre de propriété, aux frais de la propriétaire. La propriétaire assumera toutes les responsabilités en matière d'entretien et de remplacement à perpétuité. Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville que l'entente a été enregistrée sur le titre de propriété.
5. Que la propriétaire présente un plan de viabilisation ou une autre preuve 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, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, indiquant que chaque bâtiment ou logement sur les parcelles morcelées et conservées, est doté de services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'aqueduc 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, et qu'il existe une justification suffisante pour que les emplacements des services soient conservés, la propriétaire doit enregistrer une servitude générale nécessaire pour l'accès et l'entretien des services, et doit enregistrer une entente d'utilisation commune et d'entretien commun, entre les propriétaires des services, sur le titre de propriété, le tout à ses propres frais.
6. Que la propriétaire fournisse une ébauche des servitudes générales proposées 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, afin de desservir le lot proposé formé par les parties 4, 5, 6, 9 et 10 du 4R préliminaire(3160, chemin Hawthorne).

Si le 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 la personne désignée, détermine que la servitude générale n'est plus nécessaire en se fondant sur les plans de viabilisation et/ou du dossier de viabilisation soumis, cette condition sera considérée comme remplie.

7. 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 le 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, ainsi qu'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.

8. Que la propriétaire fournisse 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 – 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 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 propriétés, tant morcelée que conservée, 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.

9. Que la propriétaire accorde à Hydro Ottawa, sans frais, les servitudes nécessaires, dont l'autorisation à l'enregistrement est par les présentes accordée.
10. Que la propriétaire satisfasse aux exigences d'Hydro Ottawa en ce qui concerne la conclusion d'une entente sur les parties communes prévoyant le partage de l'accès, des tâches d'entretien et des coûts liés à l'équipement électrique.
11. 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.
12. 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.

Absent
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
PRÉSIDENT DU GROUPE PAR INTÉRIM

« 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 **16 FÉVRIER 2024**.



Michel Lelievre

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 **7 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