

**DÉCISION**  
**AUTORISATION / MORCELLEMENT**

<b>Date de la décision :</b>	16 février 2024
<b>Groupe :</b>	2 – Suburbain
<b>Dossier :</b>	D08-01-23/B-00320
<b>Demande :</b>	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérante :</b>	1435 & 1455 Morisset Residences Corp.
<b>Adresse municipale :</b>	1435 et 1455, avenue Morisset
<b>Quartier :</b>	16 – Rivière
<b>Description officielle :</b>	Lots 230 à 251, partie de la rue Cavan et partie de la rue Larkin fermée par ordonnance de la cour CR394977, et partie de la ruelle fermée par ordonnance de la cour instrument CR404252, plan enregistré 327
<b>Zonage :</b>	R4UC [2790] S459
<b>Règlement de zonage :</b>	2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	6 février 2024, 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 pour un immeuble d'habitation bas de trois étages abritant 31 logements. Les deux immeubles d'habitation existants resteront sur le terrain conservé, formant un complexe immobilier.

**AUTORISATION REQUISE**

- [2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue de morceler le bien-fonds et d'établir des servitudes/emprises.
- [3] La propriété morcelée, indiquée comme les parties 1 à 6 sur le plan 4R préliminaire déposé avec la demande, aura une façade de 61,02 mètres, une profondeur de 30,68 mètres et une superficie de 1 864,4 mètres carrés. Cette parcelle comprendra un immeuble d'habitation de faible hauteur dont l'adresse municipale sera le 1465, avenue Morisset.

- [4] La propriété conservée est illustrée par ~~la partie 8~~ **la partie 8** sur ledit plan 4R préliminaire. Elle aura une façade de 135,49 mètres, une profondeur de 39,62 mètres et une superficie de 4 228 mètres carrés. Cette parcelle comprendra les immeubles d'habitation existants situés aux 1435 et 1455, avenue Morisset.
- [5] Il est proposé d'établir des servitudes/emprises sur la propriété morcelée, sur la partie 4 pour l'accès des véhicules et des piétons et sur les parties 2, 3 et 5 pour le stationnement, au bénéfice de la propriété conservée.

## AUDIENCE PUBLIQUE

- [6] Tim Beed, agent de la requérante, et Siobhan Kelly, urbaniste, sont présents.
- [7] Tim Beed répond aux questions du Comité et confirme la nécessité de modifier la demande comme suit :

La propriété conservée est illustrée par ~~la partie 8~~ **la partie 8** sur ledit plan 4R préliminaire. Elle aura une façade de 135,49 mètres, une profondeur de 39,62 mètres et une superficie de 4 228 mètres carrés. Cette parcelle comprendra les immeubles d'habitation existants situés aux 1435 et 1455, avenue Morisset.

- [8] Le Comité accepte de modifier la demande comme il est indiqué.

## DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE, MODIFIÉE

### La demande doit 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 :

- Demande et documents à l'appui, y compris une justification de l'aménagement, un formulaire de demande révisé, une justification de l'aménagement révisée, les plans, un rapport d'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 1<sup>er</sup> février 2024, sans aucune préoccupation
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 30 janvier 2024, avec des observations
- Ministère des Transports, courriel reçu le 2 février 2024, sans aucune observation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 31 janvier 2024, sans aucune préoccupation

### **Effet des observations sur la décision**

[11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.

[12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, soulignant que « les servitudes proposées [...] fourniront un accès formel à l'aire de stationnement commune comme il est envisagé dans le cadre du réaménagement ».

[13] 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.

[14] 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 une ébauche de cession de servitude (y compris le tableau des servitudes) pour la ou les servitudes en question que la propriétaire propose d'enregistrer sur le titre, pour examen et approbation par les Services juridiques de la Ville. L'ébauche du tableau des servitudes doit énoncer les obligations d'utilisation et d'entretien des parties communes entre la propriétaire et les futurs propriétaires proposés. Le Comité demande une confirmation écrite attestant que l'entente est à la satisfaction des Services juridiques de la Ville, ainsi qu'une copie de l'ébauche de cession de servitude en cours de préparation (à enregistrer).
2. 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 la demande d'autorisation.
3. 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 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 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](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436