

DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	28 mars 2024
Groupe :	2 – Suburbain
Dossiers :	D08-01-23/B-00349 et D08-01-24/B-00023
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	Église baptiste Greenbelt
Adresse de la propriété :	839, chemin Shefford
Quartier :	11 - Beacon Hill-Cyrville
Description officielle :	Partie du lot 15, concession 1 (façade des Outaouais), ancien canton de Gloucester; parties 1 à 4, plan 4R-10693
Zonage :	IL2[294] H(14)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	19 mars 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 afin de créer un nouveau lot aux fins d'aménagement futur.
- [2] Lors de l'audience du 20 février 2024, le Comité a reporté l'étude de la demande pour permettre à la requérante de présenter une demande supplémentaire visant à établir une servitude.

AUTORISATION REQUISE

- [3] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds, établir une servitude/emprise et conclure une entente portant sur l'utilisation et l'entretien communs.
- [4] Le terrain morcelé est représenté par les parties 3 et 4 sur le plan 4R-10693 préliminaire déposé en même temps que les demandes. Il aura une façade de

51,43 mètres, une profondeur de 73,94 mètres et une superficie de 3 795,5 mètres carrés. Le terrain qui est vacant sera situé au 843, chemin Shefford.

- [5] Le terrain conservé est représenté par les parties 1 et 2 sur ledit plan. Il a une façade de 58,3 mètres, une profondeur de 73,94 mètres et une superficie de 3 795,5 mètres carrés. Ce terrain comprend le bâtiment abritant l'église baptiste Greenbelt et le stationnement connexe dont l'adresse municipale sera le 839, chemin Shefford.
- [6] Il est proposé d'établir une servitude/emprise sur la partie 2 au bénéfice des parties 3 et 4 (843, chemin Shefford) pour un accès commun.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [7] Zuzana Keslerova, agente de la requérante, présente une vue d'ensemble des demandes et répond aux questions du Comité. Elle s'interroge sur la nécessité d'une des conditions énoncées dans le rapport d'urbanisme de la Ville, qui exige la preuve que les parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, sont chacune en mesure d'accueillir des services indépendants. Elle estime que la condition demandée est onéreuse pour la requérante, car l'utilisation finale de la propriété est inconnue. Selon elle, une telle condition devrait être imposée au futur propriétaire lorsqu'un projet d'aménagement est proposé.
- [8] L'urbaniste de la Ville, Jerrica Gilbert, affirme que l'exigence d'une preuve de services indépendants est une condition d'approbation standard lors de la création d'un nouveau lot. Elle précise également que la Ville a reformulé la condition demandée afin d'offrir plus de souplesse pour la remplir.
- [9] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :
- Ivan Fortin, agent immobilier, qui indique que la propriété a été arpentée en 1994.

- [10] 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

- [11] 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

[12] 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, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 mars 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 15 février, avec quelques préoccupations
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 13 mars 2024, sans aucune objection; courriel reçu le 14 février 2024, sans aucune objection
- Hydro One, courriel reçu le 5 mars 2024, sans aucune observation
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 13 mars 2024, avec des observations; courriel reçu le 13 février 2024, avec des observations
- Ministère des Transports, courriel reçu le 14 février 2024, sans aucune observation

Effet des observations sur la décision

- [13] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [14] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes.
- [15] Le Comité estime que la condition demandée, qui exige la preuve de services indépendants pour les parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, est à la fois nécessaire et raisonnable, et qu'il incombe à la requérante de démontrer que le nouveau lot peut être viabilisé de manière indépendante.
- [16] 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.
- [17] 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 présente la preuve, à la satisfaction du chef des Services du bâtiment et du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou des personnes désignées, que les deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, sont dotées de leurs propres services de gestion des eaux pluviales, des eaux usées et d'approvisionnement en eau potable, selon le cas.
 2. Que la propriétaire fournisse, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment, ou la personne désignée**, des dessins de conception ou d'autres documents préparés par un concepteur qualifié, démontrant que la séparation proposée du bâtiment existant sur la partie 1 du plan 4R-10693 sera conforme au Code du bâtiment de l'Ontario, Règl. de l'Ont. 332/12, modifié, en ce qui concerne la distance limite le long de la limite sud de la propriété proposée. 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. Que la propriétaire cède à la Ville, sans aucuns frais pour la Ville, une réserve de 0,30 mètre sur la partie 3 du plan 4R-10693 afin de restreindre l'accès des véhicules, 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. Le transfert doit être enregistré par les Services juridiques de la Ville. Le Comité exige une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville attestant que le terrain destiné à la réserve a été cédé à la Ville.
4. Que la propriétaire satisfasse aux exigences d'Hydro Ottawa en ce qui concerne la conclusion d'une entente sur les parties communes ou qu'elle accorde une servitude selon les besoins, l'autorisation étant accordée par les présentes.
5. 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.
6. 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, à la servitude/emprise et à l'entente portant sur l'utilisation et l'entretien communs pour lesquelles l'autorisation est requise.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

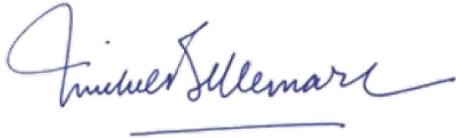
« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *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 **28 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 **18 avril 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