

DÉCISION
AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	22 décembre 2023
Groupe :	1 – Urbain
Dossiers :	D08-01-23/B-00255 et D08-01-23/B-00256
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Mehrzad Ziai, Mehran Frohar, Ninava Ltd. et Henga Ottawa Realty Inc.
Adresse de la propriété :	674, rue de l'Église
Quartier :	12 – Rideau-Vanier
Description officielle :	Lot 59, partie des lots 58 et 60, plan enregistré 334
Zonage :	R4UA
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	13 décembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue d'y construire deux immeubles d'habitation de faible hauteur abritant huit logements, un immeuble sur chacune des parcelles, conformément aux plans déposés auprès du Comité.
- [2] En septembre 2022, le Comité a accordé des demandes d'autorisation (D08-01-22/B-00205-00206) et de dérogations mineures (D08-02-22/A-00187-00188) permettant de lotir le bien-fonds en deux parcelles en vue de la construction de deux triplex. Les propriétaires ont depuis révisé leurs plans et souhaitent aller de l'avant avec leur nouveau projet.

AUTORISATION REQUISE

- [3] Les propriétaires sollicitent l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds et concéder des servitudes/emprises. La propriété est représentée par les parties 1 à 4 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00255	9,6 m	30,48 m	293,7 m ²	3 et 4	674, rue de l'Église
B-00256	9,61 m	30,48 m	292,9 m ²	1 et 2	676, rue de l'Église

[4] Il est proposé d'établir des servitudes/emprises comme suit :

- Servitude sur la partie 2 au bénéfice des parties 3 et 4, aux fins d'accès
- Servitude sur la partie 3 au bénéfice des parties 1 et 2 aux fins d'accès

[5] L'approbation des demandes aura pour effet de créer des parcelles distinctes. Les parcelles et les immeubles d'habitation de faible hauteur proposés ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00248-249) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [6] Paul Robinson, agent des requérants, donne un aperçu des demandes et répond aux questions du Comité. Il note que la formulation standard de la condition demandée par la Ville pour une entente d'utilisation commune et d'entretien comprend des éléments qui ne sont pas présents sur le site. La présidente du Comité confirme que le Comité s'attendait à ce que la Ville n'exige pas que l'entente porte sur des éléments qui ne sont pas nécessaires ou qui n'existent pas.
- [7] Margot Linker, l'urbaniste de la Ville, confirme que les demandes répondent aux exigences des politiques du Plan officiel et que le paysagement végétalisé est suffisant.

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, les plans, un rapport d'information sur les arbres, un registre des parcelles, une lettre d'autorisation, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 11 décembre 2023, 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 7 décembre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 6 décembre 2023, sans aucune observation
- Hydro One, courriel reçu le 5 décembre 2023, sans aucune observation
- K. Walsh, voisin, courriel daté du 28 novembre 2023, appuyant la demande
- J. et A. Tereszko, voisins, courriel daté du 11 décembre 2023, avec des préoccupations

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 » concernant les 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 les propriétaires fournissent la preuve que les demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00248 et D08-02-23/A-00249) 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. Les propriétaires s'engagent à fournir un plan révisé du site et/ou du nivellement avec les voies d'accès, les services, les allées et le nivellement situés visant à réduire toute excavation dans les zones critiques des racines des arbres protégés ou à fournir un volume de sol suffisant pour planter de nouveaux arbres, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité compétente 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.
4. Les propriétaires/requérants doivent présenter un plan de plantation d'arbres, préparé à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité compétente 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, indiquant l'emplacement du nombre précis d'arbres de compensation (calibre de 50 mm) requis en vertu du Règlement sur la protection des arbres, en supposant que tous les abattages d'arbres proposés

sont permis. La plus grande partie de ces arbres devrait se trouver à l'intérieur de l'emprise.

5. Les propriétaires, ou tout propriétaire ultérieur, reconnaissent et acceptent, à leurs frais, d'obtenir un permis de voie d'accès privée pour enlever la voie d'accès devenue superflue et relever le trottoir à sa pleine hauteur. En outre, l'enlèvement doit être effectué conformément au règlement de la Ville sur les voies d'accès privées, soit le Règlement n° 2003-447, modifié, et doit être approuvé par les Services des emprises, du patrimoine et du design urbain. Par ailleurs, tous les travaux devant être effectués par les propriétaires dans les emprises municipales doivent être conformes aux spécifications et aux règlements de la Ville. Les propriétaires, ou leur entrepreneur, sont tenus d'obtenir tous les permis de terrassement nécessaires avant d'entreprendre des travaux dans l'emprise municipale. Il est en outre entendu et convenu que le remblayage de tous les travaux de terrassement routier susmentionnés doit être à la satisfaction du directeur des Services d'infrastructure.
6. Que les propriétaires fournissent la preuve, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité – Centre 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 le logement ou le bâtiment existant a été enlevé.
7. Que les propriétaires fournissent la preuve, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité – Centre 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 structure existante chevauchant la ligne de morcellement proposée a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage.
8. Que les propriétaires présentent 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 de l'examen des projets d'aménagement – Centre 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 de l'examen des projets d'aménagement – Centre 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 fournissent 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 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 raccordés directement à l'infrastructure de la ville. En outre, la propriétaire doit se conformer à la division 7.1.5.4(1) du Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, modifié. Au besoin, un permis de plomberie doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.

10. Que les propriétaires concluent une entente d'aménagement avec la Ville, à leurs propres frais et à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité – Centre 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 de la propriétaire, d'un revêtement d'asphalte sur la rue de l'Église, en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement, si le plan de viabilisation de l'emplacement qui a été approuvé indique trois fissures ou plus dans la surface de la chaussée. Les travaux d'asphaltage doivent être effectués à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité – Centre 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 la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a bien été enregistrée sur le titre. Si le gestionnaire de l'Unité – Centre 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 sera considérée comme remplie.
11. Que les propriétaires concluent une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien et les parties communes, à leurs propres frais, établissant les obligations entre les propriétaires 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.

Les propriétaires doivent 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 – Centre 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 – Centre 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.

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 » aux cessions et à la concession de servitudes/emprises pour lesquelles l'autorisation est requise.

« Ann. M. Tremblay »
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« Simon Coakeley »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« Sharon Lécuyer »
Sharon LÉCUYER
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 **22 décembre 2023**.



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 **11 janvier 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