

DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision : 24 mai 2024
Groupe : 2 - Urbain
Dossiers : D08-01-24/B-00062 à D08-01-24/B-00064
Demandes : Autorisation en vertu de l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
Propriétaire/requérante : 1942037 Ontario Inc.
Adresse de la propriété : 282, avenue Loretta
Quartier : 15 – Kitchissippi
Description officielle : Lot 11 (à l'ouest de l'avenue Loretta), plan enregistré 146
Zonage : R2R
Règlement de zonage : n° 2008-250
Date de l'audience : 30 avril 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

[1] La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en trois parcelles distinctes pour la construction de trois maisons isolées. La maison existante sera démolie.

AUTORISATION REQUISE

[2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue de morceler le bien-fonds, d'accorder des servitudes/emprises et de conclure une entente portant sur l'utilisation et l'entretien communs. La propriété est représentée par les parties 1 à 6 sur le 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-00062	6,10 m	42,68m	259,9 m ²	1	280, avenue Loretta

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00063	6,10 m	42,68 m	260,5 m ²	2, 3 et 4	282, avenue Loretta
B-00064	6,09 m	42,68 m	260,8 m ²	5 et 6	284, avenue Loretta

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

- Servitude sur la partie 2 au bénéfice de la partie 1 aux fins d'accès et d'entretien.
- Servitude sur la partie 4 au bénéfice des parties 5 et 6 aux fins d'accès et d'entretien.
- Servitude sur la partie 5 au bénéfice des parties 2, 3 et 4 aux fins d'accès et d'entretien.

[4] L'approbation des demandes aura comme effet de créer des parcelles distinctes. Ces parcelles, ainsi que l'aménagement proposé, ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-24/A-00083 à D08-02-24/A-0085) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

[5] À l'exception des dérogations mineures susmentionnées, les demandes indiquent que le bien-fonds ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

[6] Anthony Bruni, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. M. Bruni explique que la dérogation de hauteur demandée est nécessaire en raison de la pente du terrain. Il fait remarquer que si le terrain était plat, la hauteur serait conforme au Règlement de zonage.

[7] En réponse aux questions du Comité, M. Bruni confirme que l'analyse du caractère du paysage de rue n'autorise pas les entrées de cour à partir de la rue ni les garages attenants faisant face à l'avant, et il fournit des preuves de l'existence d'un stationnement dans la cour avant dans le voisinage. Il souligne que l'habitation existante se singularise par un mur de soutènement, des marches et un espace paysager aménagé en dur qui sert de stationnement dans la cour avant. M. Bruni fait remarquer que la proposition améliorerait la situation existante et ajouterait un espace vert aux cours avant.

[8] L'urbaniste Margot Linker confirme que les demandes ne posent aucun problème.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux quatre 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 lettre d'accompagnement, les plans, un résumé des parcelles, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 9 mai 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 mai 2024, sans aucune objection;
- Hydro One, courriel reçu le 13 mai 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 3 mai 2024, sans aucune observation;

- M. Parizeau, résident, courriel reçu le 7 mai 2024, appuyant la demande;
- M. Girard, résident, courriel reçu le 14 mai 2024, s'opposant à la demande.

Effet des observations sur la décision

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [12] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes, sous réserve des conditions demandées acceptées par l'agent de la requérante.
- [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 apporte la preuve que les demandes de dérogations mineures qui accompagnent les demandes d'autorisation ont été approuvées, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.
 2. 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.
 3. Que la propriétaire/requérante présente un plan de plantation d'arbres, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, indiquant les emplacements, les espèces et la taille finale

du nombre déterminé d'arbres de compensation (d'un calibre de 50 mm) requis en vertu du Règlement sur la protection des arbres, en supposant que tous les abattages d'arbres proposés sont autorisés.

4. Que la propriétaire fournisse une preuve, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, démontrant que le logement ou le bâtiment existant a été enlevé.
5. Que la propriétaire fournisse une preuve, 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 des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, démontrant que la structure accessoire a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage.
6. Que la propriétaire fournisse une preuve, à la satisfaction du chef des Services du bâtiment et du gestionnaire de l'Examen des projets d'aménagement de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou des personnes désignées, démontrant que les parcelles tant les parcelles morcelées que la parcelle conservée, sont dotées de leurs propres services de gestion des eaux pluviales, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau, selon le cas, qui ne traversent pas la ligne de morcellement proposée et sont 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.
7. 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 responsable de l'Unité compétente au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, 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 tant des parcelles morcelées que de la parcelle conservée, à la satisfaction du gestionnaire responsable de l'Unité compétente au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée.
8. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien commun 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 commun 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 à la satisfaction du gestionnaire responsable de la Direction compétente au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, 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 responsable de la Direction compétente au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, 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.

Si le gestionnaire responsable de l'Unité compétente au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée, détermine que l'entente de servitude e servitude satisfait aux conditions susmentionnées et qu'une entente sur l'utilisation commune, l'entretien commun et les parties communes n'est plus nécessaire, cette condition est considérée comme remplie.

9. Que la propriétaire prépare une étude sur l'atténuation du bruit conformément aux Lignes directrices de la Ville d'Ottawa en matière de lutte contre le bruit dans l'environnement, à la satisfaction du gestionnaire responsable de l'Unité compétente au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée. La propriétaire doit conclure avec la Ville une entente qui la contraint à mettre en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit (et des vibrations, s'il y a lieu) recommandée dans l'étude approuvée. 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.
10. Que la propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville, à ses propres frais et à la satisfaction du gestionnaire responsable de l'Unité compétente au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée, afin d'exiger la pose, aux frais de la propriétaire, d'un revêtement d'asphalte sur la rue Loretta, en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement si le plan de viabilisation du site approuvé indique trois fissures et plus dans la surface asphaltée. Les travaux d'asphaltage doivent être effectués à la satisfaction du gestionnaire responsable de l'Unité compétente au sein de la Direction générale des services de la planification, de

l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée. Le Comité exige une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre.

Si le gestionnaire responsable de l'Unité compétente au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée, détermine qu'une entente d'aménagement exigeant un revêtement d'asphalte n'est plus nécessaire, cette condition est réputée remplie.

11. Que la propriétaire présente un rapport sur la stabilité des pentes préparé par un ingénieur géotechnique professionnel autorisé à exercer dans la province de l'Ontario, à la satisfaction du gestionnaire responsable de l'Unité compétente au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée, ce que la Direction générale doit confirmer par écrit, démontrant que toutes les parcelles qui seront créées par les présentes demandes conviennent ou peuvent convenir à des fins résidentielles.
12. 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.
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 la propriétaire dépose auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » aux cessions, aux concessions de servitudes/emprises et à l'entente pourtant sur l'utilisation commune et l'entretien pour lesquelles l'autorisation est requise.

« Simon Coakeley »
SIMON COAKELEY
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

« Absente »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

« Absente »
SHARON LÉCUYER
MEMBRE

« William Hunter »
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
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 **24 mai 2024**.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Michel Bellemare".

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 **14 juin 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