

DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision : 10 mai 2024
Groupe : 2 - Suburbain
Dossiers : D08-01-242/B-00042 à D08-01-242/B-00044
Demandes : Autorisation en vertu de l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*
Propriétaire/requérante : 1332710 Ontario Inc.
Adresse de la propriété : 1598, promenade Prince of Wales
Quartier : 16 - Rivière
Description officielle : Partie du lot 17, plan enregistré 455
Zonage : R1GG
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 construire quatre maisons isolées de deux étages, conformément aux plans déposés avec les demandes. La maison existante sera démolie.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue de morceler le bien-fonds et d'accorder des servitudes/emprises. La propriété est représentée par les parties 1 à 12 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-00042	10,23 m	31,1 m	318,07 m ²	1, 2	1592, promenade Prince of Wales
B-00043	1,75 m	59,10 m (irrégulière)	389,92 m ²	7, 8, 9, 12	1596, promenade Prince of Wales

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00044	1,75 m	59.10 m (irrégulière)	389,92 m ²	3, 4, 5, 6	1594, promenade Prince of Wales
Parcelle conservée	10,23 m	31,09 m	318,07 m ²	10, 11	1598, promenade Prince of Wales

Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet des servitudes décrites dans les instruments CR569104 et CR584624.

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

B-00043 : 1596, promenade Prince of Wales, parties 7, 8, 9 et 12 sur le plan 4R préliminaire :

- Sur les parties 7, 8 et 9 au bénéfice des parties 3, 4, 5 et 6 aux fins d'accès.
- Sur les parties 7 et 8 au bénéfice des parties 1 et 2 aux fins d'accès.
- Sur les parties 7 et 8 au bénéfice des parties 10 et 11 aux fins d'accès.

B-00044 : 1594, promenade Prince of Wales, parties 3, 4, 5 et 6 sur le plan 4R préliminaire :

- Sur les parties 4, 5 et 6 au bénéfice des parties 7, 9 et 12 aux fins d'accès.
- Sur les parties 4 et 5 au bénéfice des parties 1 et 2 aux fins d'accès.
- Sur les parties 4 et 5 au bénéfice des parties 10 et 11 aux fins d'accès.

L'approbation des demandes aura comme effet de créer des parcelles distinctes qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (A-00059, A-00060, A-00061 et A-00072) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE

[3] Le Comité examine une demande d'ajournement de l'urbaniste Penelope Horn, qui souligne dans son rapport d'urbanisme révisé que des dérogations supplémentaires sont nécessaires pour réduire la façade sur rue pour les lots arrière proposés. Le Comité entend M. P. Hume, agent de la requérante, qui souhaite que le Comité modifie les demandes et poursuive l'audience. Il fait valoir qu'un ajournement pour fournir un autre avis sur les dérogations supplémentaires n'est pas nécessaire dans ce cas, car la réduction de la façade des lots arrière est déjà mentionnée dans l'avis d'audience par la demande de modification de la largeur minimale du lot.

[4] Mme Horn convient que les dérogations supplémentaires sont étroitement liées aux demandes de réduction de la largeur des lots et affirme que la Ville n'aurait aucune inquiétude si le Comité acceptait d'entendre les demandes.

- [5] La Majorité du Comité (le membre J. Wright étant dissident) convient qu'un ajournement n'est pas nécessaire. Le Comité entend donc les demandes sans délai.

Résumé des observations orales

- [6] M Hume présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et disponible sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. M. Hume identifie les dérogations supplémentaires requises comme suit :
- [7] Mme Horn affirme que la Ville n'a aucune préoccupation au sujet des demandes.
- [8] Le Comité entend également les observations orales de T. Argentina, résident, qui exprime son appui général aux demandes, mais fait part de ses préoccupations concernant la gestion de l'eau et le drainage, ainsi que l'impact des cours arrière réduites sur sa vie privée et la jouissance de sa propriété. M. Argentina demande qu'une clôture soit installée à la limite arrière de la propriété et que les habitations situées à l'arrière soient limitées à un étage.
- [9] M. Hume répond aux préoccupations soulevées, soulignant que la Ville a demandé plusieurs conditions d'autorisation provisoire pour régler la question du drainage, y compris l'obligation de préparer un dossier sur la gestion des eaux pluviales et un plan de nivellement et de drainage à la satisfaction de la Ville.
- [10] En ce qui concerne les conditions demandées par la Ville, M. Hume fait valoir que l'exigence d'une étude sur le bruit n'est pas nécessaire dans ce cas et laisse entendre qu'un avertissement de bruit sur le titre de propriété serait suffisant. Mme Horn déclare qu'un avertissement de bruit inscrit sur le titre de propriété serait acceptable pour la Ville.
- [11] 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 quatre critères prévus par la loi

- [12] 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

[13] 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, l'information sur les arbres, un registre des parcelles, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 29 avril 2024, demandant un ajournement; reçu le 25 avril 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 29 avril 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 23 avril 2024, sans aucune observation;
- Conseil scolaire du district d'Ottawa-Carleton, courriel reçu le 26 avril 2024, avec des observations; courriel reçu le 15 avril 2024, avec des observations;
- Administration de l'aéroport international Macdonald-Cartier d'Ottawa, courriel reçu le 16 avril 2024, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 18 avril 2024, sans aucune observation;
- Hydro One, courriel reçu le 27 avril 2024, sans aucune observation;
- M. Gray, résident, courriel reçu le 29 avril 2024, s'opposant aux demandes;
- T. Argentina, résident, courriel reçu le 29 avril 2024, avec des observations;

- H. et I., résidents, courriel reçu le 29 avril 2024, s'opposant aux demandes.

Effet des observations sur la décision

- [14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes.
- [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 apporte la preuve que les demandes de dérogations mineures (D08-02-24/A-00059 à D08-02-24/A-00061 et D08-02-24/A-00072) 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 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 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, démontrant que le logement ou le bâtiment existant a été enlevé.

4. 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 de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou des personnes désignées, 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.
5. Que la propriétaire présente un dossier sur la gestion des eaux pluviales préparé par un ingénieur civil professionnel agréé dans la province de l'Ontario, démontrant que les débits de pointe des eaux pluviales après l'aménagement sont conçus de manière à correspondre aux débits de pointe avant l'aménagement pour tous les événements pluviaux, y compris l'événement pluvial de 100 ans, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité – Ouest 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, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité.

Si le dossier de gestion des eaux pluviales comprend des techniques d'infiltration, la propriétaire doit soumettre un dossier géotechnique à l'appui, préparé par un ingénieur civil professionnel agréé dans la province de l'Ontario, pour approbation par le gestionnaire de l'Unité – Ouest 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.

La propriétaire reconnaît et accepte qu'une entente d'aménagement soit conclue avec la Ville pour construire le système d'égouts pluviaux requis, et qu'il y ait dépôt des garanties requises. Une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville indiquant qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété doivent être transmises au Comité de dérogation.

Si le système de gestion des eaux pluviales traverse les limites de propriété ou si l'accès au système se fait sur plusieurs propriétés, la propriétaire demandera l'approbation du Comité pour accorder une ou plusieurs servitudes d'accès et d'entretien du système de gestion des eaux pluviales ou pour enregistrer un entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien commun sur le titre de propriété des propriétés, le tout aux frais de la propriétaire.

S'il y a lieu, la propriétaire doit obtenir une autorisation environnementale du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario.

6. 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 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 Prince of Wales, 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 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. 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 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 est réputée remplie.

7. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien commun et l'exploitation commune, 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 l'exploitation commune 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 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 responsable de la Direction compétente 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. 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.

8. Que la propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses propres frais, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété, afin de traiter l'engagement/avis suivant qui s'appliquera au terrain et liera les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs :

« La propriété est située à proximité de terrains sur lesquels se trouve une source existante de bruit environnemental (artère, autoroute, aéroport, etc.). Il est donc possible que la propriété soit exposée au bruit et à d'autres activités liées à cette utilisation. »

L'entente doit être conclue à la satisfaction **du gestionnaire responsable de la de l'Examen des projets d'aménagement de tous les quartiers 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.

9. 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 la Direction compétente 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 parcelles, tant les parcelles morcelées que la parcelle conservée, à la satisfaction du gestionnaire responsable de la Direction compétente au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée.
10. La propriétaire/requérante doit préparer et présenter un plan de plantation d'arbres, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité compétente au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, indiquant l'emplacement, l'espèce et la taille finale d'un nouvel arbre de 50 mm à planter sur la façade de la propriété ou dans l'emprise de chaque lot, après les travaux de construction, pour améliorer le paysage de rue et le couvert forestier urbain.
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 » aux cessions et aux concessions de servitudes/emprises pour lesquelles l'autorisation est requise.

« Jay Baltz »
JAY BALTZ
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

Absent
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« 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 **10 MAI 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 **30 MAI 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