

DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	26 avril 2024
Groupe :	1 – Urbain
Dossiers :	D08-01-24/B-00046 et D08-01-24/B-00047
Demande s:	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Allan et Annette Bateman
Adresse de la propriété :	112, promenade Reine-Elizabeth et 8, rue McLeod
Quartier :	14 - Somerset
Description officielle :	partie du lot 56, plan enregistré M-3
Zonage :	R4U C[478]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	17 avril 2024, 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 de la construction de deux maisons isolées. Le bâtiment existant sera démoli.
- [2] Le 6 octobre 2021, le Comité a approuvé sous conditions les demandes d'autorisation (D08-01-21/B-00249-250) visant à lotir la propriété en question. Les conditions n'ont pas été remplies dans les délais prévus par la loi et les propriétaires présentent maintenant de nouvelles demandes.

AUTORISATION REQUISE

- [3] Les propriétaires nécessitent l'autorisation du Comité en vue d'un morcellement du bien-fonds, d'une entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien commun et de la concession de servitudes/emprises.
- [4] La propriété est représentée par les parties 1 à 5 sur le 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-00046	15,98 m	17,94 m	220,16 m ²	4 et 5	112, promenade Reine-Elizabeth (maison isolée proposée)
B-00047	12,22 m	12,38 m	151,34 m ²	1, 2 et 3	8, rue McLeod (maison isolée proposée)

- [5] Il est proposé de créer des servitudes/emprises réciproques pour une allée commune et une cour intérieure pour voitures sur les parties 2, 3 et 4 du plan 4R préliminaire, accessibles depuis la rue McLeod, ainsi qu'une servitude d'entretien sur la partie 2 au bénéfice des parties 4 et 5.
- [6] Les demandes indiquent que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [7] Jennifer Adams, agente des requérants, répond aux questions du Comité et affirme qu'elle est tout à fait d'accord avec les conditions révisées.
- [8] Margot Linker, urbaniste de la Ville, et Nancy Young, forestière de la Ville, sont également présentes.

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, l'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 17 avril 2024, sans aucune préoccupation et avec des conditions révisées; reçu le 11 avril 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 11 avril 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 11 avril 2024, sans aucune observation;
- Commission de la capitale nationale, courriel reçu le 15 avril 2024, avec des observations;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 16 avril 2024, sans aucune préoccupation.

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.

[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 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.
2. Étant donné que la propriété est adjacente au 6, rue McLeod, une propriété désignée en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* :
 - a. Que les propriétaires fournissent une étude d'impact sur le patrimoine, 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, qui décrit les mesures d'atténuation qui seront prises pour prévenir ou limiter tout impact négatif possible sur la valeur patrimoniale de la ressource patrimoniale culturelle désignée contiguë.
 - b. Que les propriétaires fournissent au 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, la méthode de construction utilisée pour l'enlèvement des roches.

Si les propriétaires proposent le dynamitage, les propriétaires doivent fournir au 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, une étude préalable au dynamitage préparée conformément à la norme F-1201, à leurs propres frais, pour tous les bâtiments, services publics, structures, puits d'eau et installations susceptibles d'être touchés par le dynamitage et ceux situés à moins de 75 m de l'endroit où les explosifs seront utilisés. La procédure d'inspection type prévoit qu'il faut adresser une lettre explicative au propriétaire ou à

l'occupant et aux autres propriétaires, en plus de déposer une demande officielle pour l'autorisation de mener cette inspection.

3. Que les propriétaires fournissent 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 les propriétaires fournissent une 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**, attestant 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 potable raccordés directement à l'infrastructure de la ville et qui ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. En outre, les propriétaires doivent 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.
5. Que les propriétaires fournissent un plan de viabilisation ou une autre 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, attestant que chaque bâtiment ou logement sur les parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, est doté de services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'approvisionnement en eau, s'il y a lieu, raccordés directement à l'infrastructure de la ville et qui ne traversent pas la ligne de morcellement proposée.

Si les services traversent pas la ligne de morcellement proposée, ne se raccordent pas directement ou ne sont pas indépendants, et qu'il existe une justification suffisante pour que les emplacements des services soient maintenus, les propriétaires doivent obtenir l'approbation du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario (demande d'autorisation environnementale - (AE), obtenir l'approbation du Comité pour accorder les servitudes nécessaires à l'accès et à l'entretien des services, et enregistrer une entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien commun, entre les propriétaires des services, sur le titre de propriété, le tout à leurs propres frais.

6. Que les propriétaires concluent une entente portant sur l'utilisation, l'entretien et l'exploitation communs, à leurs propres frais, énonçant les obligations entre les propriétaires et les futurs propriétaires proposés.

L'entente portant sur l'utilisation, l'entretien et l'exploitation communs doit comprendre l'utilisation commune et l'entretien de toutes les parties communes notamment, mais non exclusivement, les murs mitoyens, 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 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, 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 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**, 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.

7. Que les propriétaires fournissent 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 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**, 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 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**.
8. Que les propriétaires/requérants concluent une entente d'aménagement ou une lettre d'engagement avec la Ville d'Ottawa, à leurs propres frais, et 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. Une entente d'aménagement doit être enregistrée sur le titre de propriété (s'il y a lieu). L'entente comprendra les mesures d'atténuation décrites dans le

rapport d'information sur les arbres v2.0 approuvé, préparé par la firme Dendron Forestry Services, daté du 1^{er} octobre 2021, ainsi que les garanties connexes pour la protection des arbres, et l'assurance que la clôture, l'enlèvement du sol et tous les travaux à l'intérieur de la zone critique de l'arbre n° 2 seront approuvés et supervisés par un arboriculteur certifié par l'ISA, ce qui devra être confirmé dans une lettre d'attestation adressée à la forestière de la Ville une fois les travaux terminés. Les garanties, qui seront basées sur la valeur de l'arbre de la CCN à protéger (arbre n° 2), seront conservées pendant deux ans après la délivrance d'un permis d'occupation, puis rendues aux propriétaires uniquement lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur professionnel approprié confirmant que l'arbre identifié est en bonne santé, qu'il peut être conservé et que sa structure demeure stable. Les propriétaires reconnaissent et conviennent que si, de l'avis de la forestière de la Ville et 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, le rapport indique que l'arbre n° 2 est en déclin et doit être enlevé, les garanties pour cet arbre, dans leur totalité, seront retenues et versées, par la Ville, à la CCN.

9. Que les propriétaires acceptent que l'emplacement des structures proposées, y compris les entrées de cour, les terrasses, les murs de soutènement, les saillies, etc. figurant sur le plan de nivellement, soit déterminé par le directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, en fonction de l'impact le plus faible possible sur les arbres distinctifs et le couvert forestier. Les propriétaires reconnaissent et acceptent que cet examen peut entraîner le déplacement ou une nouvelle conception de ces structures et conviennent de réviser leurs plans en conséquence 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.
10. Que les propriétaires/requérants présentent un plan de plantation d'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, indiquant l'emplacement, l'espèce ou la taille finale d'un nouvel arbre de 50 mm à planter sur la façade de la propriété ou l'emprise du lot conservé après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain et le paysage de rue.
11. 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.

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 les propriétaires déposent auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » aux cessions, à l'entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien commun et aux servitudes/emprises pour lesquelles l'autorisation est requise.

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

« John Blatherwick »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

Absent
SIMON COAKELEY
MEMBRE

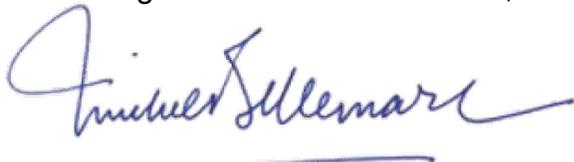
« Arto Keklikian »
ARTO KEKLIKIA
MEMBRE

Absente
SHARON LÉCUYER
MEMBRE

« William Hunter »
WILLIAM HUNTER
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »
JAY BALZ
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 **26 avril 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 **16 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 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