

**DÉCISION**  
**AUTORISATION / MORCELLEMENT**

<b>Date de la décision :</b>	12 avril 2024
<b>Groupe :</b>	2 – Suburbain
<b>Dossiers :</b>	D08-01-23/B-00354 et D08-01-24/B-00030
<b>Demandes :</b>	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérante :</b>	L'Hôpital d'Ottawa
<b>Adresse de la propriété :</b>	1919, 1967, promenade Riverside
<b>Quartier :</b>	18 – Alta Vista
<b>Description officielle :</b>	Partie des lots 15 et 16, concession Junction Gore et partie de l'emprise entre les lots 15 et 16, concession Junction Gore (fermée par le Règlement n° 174-88, Instr. N451929), canton géographique de Gloucester
<b>Zonage :</b>	I2 F (1.0)
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	2 avril 2024, en personne et par vidéoconférence

**PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES**

- [1] La propriétaire souhaite construire une résidence pour personnes âgées dans l'angle nord-est de la propriété et conclure un bail à long terme.

**AUTORISATION REQUISE**

- [2] La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité pour un bail à long terme de plus de 21 ans et pour des servitudes/emprises.
- [3] La propriété en question est représentée par les parties 1 à 47 sur le plan 4R préliminaire déposé avec les demandes et par la partie 52 sur le plan 4R-19213.

**23B-00354 : 100, chemin Smyth (terrains loués pour la résidence pour personnes âgées proposée), parties 5 à 8, 10 à 21, 37 et 39 à 45 sur le plan 4R préliminaire.**

[4] Les terrains loués sont représentés par les parties 5 à 8, 10 à 21, 37 et 39 à 45 sur ledit plan. Ils auront une façade de 400 mètres le long du chemin Smyth et une superficie de 1,95 hectare. Cette parcelle comprendra la résidence pour personnes âgées proposée dont l'adresse municipale sera le 100, chemin Smyth.

[5] Il est proposé d'établir des servitudes/emprises comme il est décrit ci-après :

- Sur les parties 8, 39 et 44 au bénéfice des terrains conservés (parties 1 à 4, 22 à 24, 26 à 30, 32, 34 à 36 et 38) pour les services d'égouts sanitaires.

**24B-00030 : 1919, 1967, promenade Riverside (bâtiments médicaux existants) parties 1 à 4, 22 à 24, 26 à 30, 32, 34 à 36 et 38 sur le plan 4R préliminaire et partie 52 sur le plan 4R-19213.**

[6] Les terrains conservés sont représentés par les parties 1 à 4, 22 à 24, 26 à 30, 32, 34 à 36 et 38 sur ledit plan. Ils auront une façade de 100 mètres le long de la promenade Riverside et une superficie de 5,581 hectares. Cette parcelle comprend les bâtiments médicaux existants et le parc de stationnement connexe situés aux 1919 et 1967, promenade Riverside.

[7] Il est proposé d'établir des servitudes/emprises comme il est décrit ci-après :

- Sur les parties 1 à 4 et la partie 52 sur le plan 4R-19213 au bénéfice des terrains loués (parties 5 à 8, 10 à 21, 37 et 39 à 45) aux fins d'accès des piétons et des véhicules.
- Sur les parties 22 à 24, 27 à 30, 32, 34 et 35 au bénéfice des terrains loués (parties 5 à 8, 10 à 21, 37 et 39 à 45) aux fins d'accès des piétons et des véhicules.
- Sur les parties 24 et 30 au bénéfice des terrains loués (parties 5 à 8, 10 à 21, 37 et 39 à 45) pour les services de l'eau et des eaux pluviales.
- Sur les parties 32 et 38 au bénéfice des terrains loués (parties 5 à 8, 10 à 21, 37 et 39 à 45) pour les services de distribution d'eau.
- Sur les parties 26, 27 et 36 au bénéfice des terrains loués (parties 5 à 8, 10 à 21, 37 et 39 à 45) pour les services liés aux eaux pluviales.

[8] Les parties 9, 25, 31, 33, 46 et 47 sont proposées à la Ville d'Ottawa comme terrains à vocation de parc.

[9] La propriété est assujettie aux servitudes suivantes, indiquées dans les documents OC166375, OC547905, N468782, N581099, OC547904 et OC547907.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [10] Thomas Freeman, agent de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. M. Freeman confirme que le bail et les servitudes en question seraient d'une durée de 75 ans.
- [11] L'urbaniste Samantha Gatchene ne soulève aucune préoccupation au sujet de la proposition, reconnaissant que les servitudes demandées se situent entre des propriétaires privés et que toute servitude fournie à la Ville fera partie de l'entente sur le plan d'implantation.
- [12] 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

- [13] 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**

[14] 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, l'annexe avec les servitudes et le résumé des parties, le registre des parcelles, les plans, l'information sur les arbres, l'intention de louer, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 27 mars 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 27 mars 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 26 mars 2024, avec des observations;
- Administration de l'aéroport Macdonald-Cartier d'Ottawa, courriel reçu le 20 mars 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports, courriel reçu le 20 mars 2024, sans aucune observation;
- A. Chiappa, résident, courriel reçu le 31 mars 2024, avec des observations.

### **Effet des observations sur la décision**

[15] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.

[16] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » au sujet des demandes, soulignant que « les servitudes demandées sont conclues entre des propriétaires privés; il incombe à la requérante de faire part à la Ville de toutes les servitudes requises dans le cadre de l'entente sur le plan d'implantation ».

[17] 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.

[18] 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 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.
2. 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 » au bail à long terme de plus de 21 ans et aux servitudes/emprises pour lesquels l'autorisation est requise.

*« Fabian Poulin »*  
FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

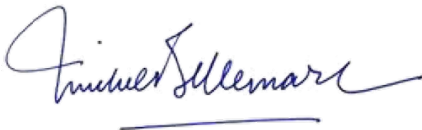
*Intérêt déclaré*  
JAY BALTZ  
MEMBRE

*« 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 **12 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 **2 mai 2024**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436