

DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

| | |
|----------------------------------|--|
| Date de la décision : | 28 juillet 2023 |
| Groupe : | 1 - Urbain |
| Dossiers : | D08-01-23/B-00151 et D08-01-23/B-00152 |
| Demandes : | Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> |
| Propriétaire/requérante : | 2423984 Ontario Inc. |
| Adresse de la propriété : | 612, avenue Tweedsmuir |
| Quartier : | 15 - Kitchissippi |
| Description officielle : | Lot 9, plan enregistré 356 |
| Zonage : | R4UA [2686] H(8.5) |
| Règlement de zonage : | n° 2008-250 |
| Date de l'audience : | 19 juillet 2023, en personne et par vidéoconférence |

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes afin de créer deux nouveaux lots pour la construction d'une maison jumelée de deux étages dont chaque moitié abritera un logement secondaire. La maison isolée existante sera démolie.
- [2] Lors de l'audience prévue le 5 juillet 2023, le Comité a accepté d'ajourner l'audition de la demande, à la demande de la requérante, afin de permettre à cette dernière de consulter la Ville et l'Association communautaire de Westboro au sujet de la conservation des arbres sur l'emplacement.

AUTORISATION REQUISE

- [3] La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue d'une cession. La propriété est représentée par les parties 1 et 2 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

| Dossier : | Façade | Profondeur | Superficie | Partie | Adresse municipale |
|-----------|---------------------------------|------------|--|--------|---|
| B-00151 | 45 15,29 m | 15,23 m | 228,3 232,7 m² | 1 | 253, (253 B), avenue Duncairn (une moitié de la maison jumelée proposée) |

| | | | | | |
|---------|---------|------------------------------------|---|---|---|
| B-00152 | 15,23 m | 15,48 15,19 m | 235,9 231,3 m ² | 2 | 612, (612 B), avenue Tweedsmuir (l'autre moitié de la maison jumelée proposée) |
|---------|---------|------------------------------------|---|---|---|

- [4] L'approbation des demandes aura pour effet de créer deux parcelles distinctes. L'aménagement proposé ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage et, par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00136 et D08-02-23/A-00137) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [5] Le Comité note que les dimensions des lots proposés doivent être modifiées comme suit :

| | | | | | |
|---------|---------------------------------|---------------------------------|---|---|---|
| B-00151 | 15 15,29 m | 15,23 m | 228,3 232,7 m ² | 1 | 253, (253 B), avenue Duncairn (une moitié de la maison jumelée proposée) |
| B-00152 | 15,23 m | 15,48 15,19 m | 235,9 231,3 m ² | 2 | 612, (612 B), avenue Tweedsmuir (l'autre moitié de la maison jumelée proposée) |

- [6] Les demandes sont modifiées en conséquence.
- [7] Simran Soor, 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.
- [8] Murray Chown, agissant également en tant qu'agent de la requérante, soulève des préoccupations concernant une condition d'autorisation provisoire demandée par la Ville, remettant en question la nécessité de déterminer l'emplacement des structures proposées en fonction de l'impact le plus faible possible sur les arbres protégés et le couvert forestier. Il est d'avis qu'une entente concernant les structures proposées a déjà été conclue.
- [9] La forestière de la Ville, Halley Murray, déclare que la condition est exigée pour s'assurer que l'entente portant sur la conservation des arbres est prise en compte dans le plan de nivellement et mise en œuvre comme prévu.
- [10] L'urbaniste de la Ville, Basma Alkhatib, est également présente.

[11] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :

- T. Gray, Association communautaire de Westboro, qui appuie les demandes en raison des efforts de conservation des arbres déployés par la requérante et du nombre et de la taille des unités d'habitation proposées.
- J J. Di Francesco, un voisin, qui fait part de ses préoccupations concernant les conditions existantes et l'entretien de la propriété.

[12] À l'issue de l'audience publique, le Comité met la décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : **DEMANDES ACCORDÉES, MODIFIÉES**

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 :

- Demandes et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans avec révisions, un registre des parcelles, un rapport d'information sur les arbres, un plan de plantation d'arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis

- Rapport d'urbanisme de la Ville révisé, reçu le 19 juillet 2023, avec certaines préoccupations; reçu le 13 juillet, avec certaines préoccupations; reçu le 30 juin, avec certaines préoccupations
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 4 juillet 2023, sans aucune objection; courriel daté du 11 juillet 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 20 juin 2023, avec des observations
- Hydro One, courriel daté du 11 juillet 2023, sans aucune observation
- K. McCourt, un résident, courriel daté du 26 juin 2023, avec des préoccupations

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 de l'autorisation proposée, soulignant que « cela est conforme aux politiques du Plan officiel pour les terrains désignés comme Quartiers du secteur urbain intérieur » et que « la taille et la forme des lots proposés conviennent à l'utilisation du terrain et les lots donneront sur une route municipale établie dotée de services municipaux ».
- [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 fournisse les plans, dessins ou rapports pour les parties 1 et 2, comme il peut être nécessaire de démontrer, à la satisfaction du

gestionnaire des Services des emprises, du patrimoine et du design urbain ou de la personne désignée, qu'une voie d'accès privée conforme au Règlement sur les voies d'accès privées (n° 2003-447) peut raisonnablement être établie sur le terrain morcelé, ce qui doit être confirmé par écrit par les Services au Comité.

2. Que la propriétaire fournisse 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 maison ou le bâtiment existant a été enlevé.
3. Que la propriétaire fournisse un plan de viabilisation 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 chacune des deux parcelles, morcelée et conservée, est dotée de ses propres services indépendants d'eaux pluviales, d'eaux usées et d'eau, comme il se doit, raccordés directement à l'infrastructure de la ville et qui ne traversent pas la ligne de morcellement proposée.
4. Que la propriétaire fournisse 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 accessoire a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage.
5. Que la propriétaire présente la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur civil, un arpenteur-géomètre ou un technicien-spécialiste agréé en ingénierie autorisé dans la province de l'Ontario a été présenté 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. 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 – 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**.

6. Que la propriétaire cède à la Ville un triangle de visibilité de 3 m sur 3 m situé à l'intersection de l'avenue Tweedsmuir et de l'avenue Duncairn, tous les frais étant à la charge de la propriétaire, à la satisfaction de la Direction des levés et de la cartographie de la Ville. Cette zone sera exempte de toute structure, plantation, etc., et permettra aux automobilistes d'avoir une distance de visibilité adéquate lorsqu'ils effectuent des virages à l'intersection. Le Comité doit recevoir une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** que le transfert des terrains à la Ville a été enregistré.
7. Que la propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville, à ses 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 l'avenue Duncairn et l'avenue Tweedsmuir 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 – 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 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 est réputée remplie.
8. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien 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 et les parties communes doit comprendre l'utilisation et l'entretien communs 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. La propriétaire doit 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**. Le Comité exige également une copie de l'entente et la confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété.

9. Que la propriétaire présente 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.
10. Que la propriétaire accepte que l'emplacement des structures proposées, y compris les entrées de cour, les murs de soutènement, les services, les saillies, etc. figurant sur le plan de nivellement et de viabilisation, soit déterminé en fonction de l'impact le plus faible possible sur les arbres protégés et le couvert forestier. La propriétaire reconnaît en outre que cet examen peut entraîner le déplacement de ces structures et convient de réviser ses plans en conséquence, 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**.
11. La propriétaire s'engage à fournir la preuve que la clôture de protection des arbres entourant la zone critique des racines de l'arbre protégé est installée comme il est indiqué dans le rapport d'information sur les arbres, avant la démolition, 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**. Les conduites sanitaires et pluviales, le cas échéant, doivent être abandonnées et capuchonnées à l'extérieur de la zone critique des racines de l'arbre de la ville, comme l'indique clairement le plan des conditions existantes, des enlèvements et de la mise hors service.
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 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 Lecuyer* »
SHARON LECUYER
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 **28 juillet 2023**.



Cheryl Williams
Secrétaire-trésorière intérimaire

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 **17 août 2023**, 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