

DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	27 octobre 2023
Groupe :	2 – Suburbain
Dossiers :	D08-01-23/B-00234 et 237
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	12711664 Canada Inc.
Adresse de la propriété :	4, avenue Huron
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Lot 539, plan enregistré 152206
Zonage :	R3T
Règlement de zonage :	n°2008-250
Date de l'audience :	17 octobre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en deux parcelles afin de créer des titres de propriété distincts pour chaque moitié de sa maison jumelée en longueur.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds, établir des servitudes/emprises et conclure une entente portant sur l'utilisation et l'entretien communs. La propriété est représentée par les parties 1 à 6 du plan 4R préliminaire joint aux demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

Tableau 1 parcelles proposées

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00234	8,63 m	16,32 m	141,49 m ²	2	4A, av. Huron N. (unité avant)
B-00237	1,45 m	38,92 m (irrégulière)	250 m ²	1, 3, 4, 5, 6	4B, av. Huron N. (unité arrière)

- [3] Il est proposé de créer des servitudes/emprises sur les parties 1, 3, 5 et 6 dudit plan pour l'accès, le stockage des matières recyclables et du compost, et le stationnement.
- [4] L'approbation des demandes aura comme effet de créer deux parcelles distinctes dont l'une ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, une demande de dérogation mineure (D08-02-23/A-00223) a été présentée et sera étudiée en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [5] Jennifer Murray, agente de la requérante, présente un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et qui peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. Mme Murray demande que le Comité n'impose pas de condition exigeant un paiement en espèces en contrepartie d'un parc dans le cas présent, ce qui a été demandé par la Ville dans son rapport d'urbanisme, car elle croit comprendre que le paiement n'est pas exigé lorsque les unités d'habitation sont déjà occupées.
- [6] L'urbaniste Jerrica Gilbert explique que cette condition peut être levée en prouvant que le paiement a déjà été perçu par la Ville, mais elle propose de la modifier pour permettre à la propriétaire, comme solution de rechange, de fournir la preuve d'une exemption à l'exigence de paiement en espèces.
- [7] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré et indique qu'une décision écrite et motivée serait rendue dans les dix jours.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

- [8] 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

- [9] 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, un registre des parcelles, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 12 octobre 2023, sans aucune préoccupation
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 11 octobre 2023, sans aucune objection
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 10 octobre 2023, demandant une condition
 - Hydro One courriel daté du 12 octobre 2023, sans aucune observation

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes.
- [12] 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.

[13] LE COMITÉ DE DÉROGATION accorde donc une autorisation provisoire, sous réserve des conditions énoncées ci-après, **qui doivent être remplis dans les deux ans qui suivent la date à laquelle la présente décision a été rendue** :

1. 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.

OU

Que la propriétaire fournisse la preuve d'une exemption de l'exigence de paiement en contrepartie de la cession de terrain pour des parcs ou d'autres fins récréatives publiques, à la satisfaction du gestionnaire 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.

2. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du chef des Services du bâtiment ou 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 deux parcelles, tant la parcelle morcelée 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 sont raccordés directement à l'infrastructure de la ville, et ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. 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.
3. 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 Huron Nord, en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement, si le plan de viabilisation du site qui a été approuvé indique trois fissures ou plus dans la surface de la chaussée. 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 attestant 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 sera considérée comme remplie.

4. 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 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 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. 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 attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété.

5. 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 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 une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre.

6. 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 ligne de chemin de fer toujours en service ou sur lesquels il pourrait y avoir une à l'avenir. Il est donc possible que la propriété soit exposée au bruit, aux vibrations et à d'autres activités liées à cette utilisation. »

L'entente doit être conclue 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 une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre.

7. La propriétaire/requérante doit préparer et soumettre un plan de plantation des arbres, 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, indiquant l'emplacement du nombre précis d'arbres de compensation (calibre de 50 mm) requis en vertu du Règlement sur la protection des arbres.
8. Que la propriétaire satisfasse aux exigences d'Hydro Ottawa en ce qui concerne la conclusion d'une entente sur les parties communes prévoyant le partage de l'accès, des tâches d'entretien et des coûts liés à l'équipement électrique.
9. 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.
10. 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 sur l'utilisation commune et l'entretien commun pour lesquelles l'autorisation est requise.

Absent
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
PRÉSIDENT DU GROUPE PAR INTÉRIM

« *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 **27 OCTOBRE 2023**.



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 NOVEMBRE 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