

DÉCISION
AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	26 juillet 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-01-24/B-00109
Demande :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérant :	GsterHldgs Inc.
Adresse de la propriété :	162, rue Anwatin
Quartier :	8 – Collège
Description officielle :	Lot 16, plan enregistré 341265
Zonage :	R1FF
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	16 juillet 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Le requérant souhaite lotir la propriété en deux parcelles distinctes afin de créer deux nouveaux lots pour la construction d'une habitation isolée. L'habitation existante restera sur le bien-fonds.

DÉROGATION DEMANDÉE

- [2] Le requérant sollicite l'autorisation du Comité en vue d'une cession.
- [3] Le terrain morcelé est représenté par la partie 2 sur le plan 4R préliminaire déposé avec la demande. Il aura une façade de 21,02 mètres, une profondeur irrégulière et une superficie de 684,1 mètres carrés. Il s'agit d'une parcelle vacante dont l'adresse municipale sera le 537, promenade Moodie.
- [4] Le terrain conservé est représenté par la partie 1 sur ledit plan. Il a une façade de 28,65 mètres, une profondeur irrégulière et une superficie de 702,2 mètres carrés. Cette parcelle est occupée par une habitation dont l'adresse municipale est le 162, rue Anwatin.
- [5] La propriété en question ne fait l'objet d'aucune autre demande en cours en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [6] Emily Charby et Christine McCuaig, agentes du requérant, présentent un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que la coordonnatrice ou le coordonnateur du Comité peut fournir sur demande.
- [7] Madame McCuaig demande au Comité de ne pas imposer la condition demandée par la Ville de présenter des plans de nivellement, de viabilisation et d'implantation, car aucun aménagement n'est actuellement proposé sur la parcelle morcelée.
- [8] Erin O'Connell, urbaniste municipal, propose de réviser le libellé de la condition.
- [9] Julian Alvarez-Barkham, expert-forestier municipal, indique que le rapport d'information sur les arbres fourni avec la demande ne correspond pas au plan d'implantation conceptuel.
- [10] Madame McCuaig signale qu'en fait le rapport d'information sur les arbres ne correspond pas au plan d'implantation conceptuel parce que la conception du bâtiment n'a pas été finalisée et que le plan d'implantation ne fournit qu'une enveloppe de bâtiment permettant de confirmer que la parcelle peut être aménagée.
- [11] Luke Teeft, urbaniste municipal, confirme qu'il n'a aucune autre préoccupation au sujet de la demande.
- [12] En réponse aux questions du Comité, monsieur Alvarez-Barkham confirme que la condition serait imposée si un plan d'implantation n'avait pas été soumis avec la demande, car une superficie au sol constructible doit être mentionnée dans un rapport d'information sur les arbres.
- [13] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- D. MacKenzie, un résident, est préoccupé par la pollution lumineuse, l'état des routes, le drainage et la roche en place sous la promenade Moodie.
 - J. O'Grady, un résident, est préoccupé par la possibilité d'endommager des arbres privés, par la pollution lumineuse et par la valeur des propriétés.
- [14] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [15] 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 également 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, le cas échéant;
- 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, le cas échéant, 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; et
- 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

[16] 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, un résumé des parcelles, un rapport d'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 11 juillet 2024, sans aucune préoccupation.
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 10 juillet 2024, sans aucune objection.
- Hydro One, courriel reçu le 9 juillet 2024, sans aucune observation.
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 10 juillet 2024, avec des observations.
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 11 juillet 2024, sans aucune observation.

Effet des observations sur la décision

[17] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.

- [18] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, sous réserve des conditions acceptées par le requérant ou ses agents.
- [19] Le Comité estime que la condition de présenter un plan de nivellement, un plan de viabilisation et un plan d'implantation demandée par la Ville n'est ni raisonnable ni nécessaire, et ne l'impose pas. La condition demandée peut plutôt être remplie par la municipalité si le requérant fait une demande de permis de construire pour un aménagement en particulier.
- [20] Compte tenu des éléments de preuve, le Comité estime 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 estime également que la proposition tient suffisamment compte des questions d'intérêt provincial, notamment l'aménagement ordonné de collectivités 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 conclut 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.
- [21] 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 le 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.
 2. Que le propriétaire fournisse une preuve, à la satisfaction du **chef du Service du bâtiment et du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou de la personne désignée**, que les parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, disposent leurs propres services de gestion des eaux pluviales, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau, selon le cas, et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée et sont raccordés directement à l'infrastructure municipale. En outre, le 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, le propriétaire est tenu d'obtenir un permis de plomberie auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.

3. Que le propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses propres frais, qui sera enregistrée sur le titre foncier, pour tenir compte des engagements/avis qui s'appliquent au terrain, entente qui liera les futurs propriétaires lors des 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 à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, 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.

4. Que le 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 de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, 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 la parcelle morcelée que la parcelle conservée, à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou de la personne désignée**.
5. Que le propriétaire / requérant présente un plan de plantation d'arbres, préparé à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou de la personne désignée**, indiquant les emplacements, les espèces ou la taille finale du nombre précis d'arbres de compensation (calibre de 50 mm) requis en vertu du Règlement sur la protection des arbres, en supposant que tous les abattages d'arbres proposés sont autorisés.
6. Que le propriétaire cède à la Ville un triangle de visibilité d'angle de 3 m sur 3 m situé à l'intersection de la rue Anwatin et de la promenade Moodie, tous les coûts devant être acquittés par le 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 propriétaire doit fournir un plan de renvoi pour l'enregistrement, indiquant le triangle de visibilité, à l'**arpenteur-géomètre de la Ville** pour examen et approbation avant son dépôt au bureau d'enregistrement immobilier. Ce plan de renvoi doit être lié au réseau de contrôle horizontal conformément aux exigences et aux lignes directrices municipales en matière de référence des levés officiels. Le propriétaire doit fournir à l'arpenteur-géomètre de la Ville une copie de la décision du Comité de dérogation et un plan de renvoi provisoire

qui définit le triangle de visibilité d'angle requis. Le Comité doit recevoir une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** attestant que le transfert des terrains à la Ville a été enregistré.

7. Que le propriétaire conclue une entente de réasphaltage avec la Ville, à la satisfaction du **gestionnaire de programme de la Direction des emprises au sein Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**, et qu'elle fournisse une garantie financière conformément au *Règlement sur les travaux routiers*, modifié, pour poser un revêtement d'asphalte sur la surface de la chaussée de la rue Anwatin et de la promenade Moodie, en face des terrains visés, jusqu'aux limites indiquées dans le plan de viabilisation du site approuvé. Lorsque le plan de viabilisation du site approuvé démontre que le resurfaçage n'est pas nécessaire en vertu de la politique sur le réasphaltage des routes après des travaux de terrassement de la Ville, le **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers, ou la personne désignée**, considère que cette condition est remplie.
8. Que le propriétaire convienne de céder à la Ville, sans frais pour celle-ci, un élargissement de route non grevé sur toute la façade des terrains, mesurant 12 mètres à partir de la médiane existante de la chaussée ou de l'emprise contiguë le long de la promenade Moodie, conformément au sous-alinéa 50.1(25)(c) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et à l'annexe C16 du nouveau Plan officiel de la Ville. L'élargissement exact doit être déterminé par un levé officiel. Le propriétaire doit fournir à l'**arpenteur-géomètre de la Ville** un plan de renvoi indiquant l'élargissement, pour examen et approbation avant son dépôt au bureau d'enregistrement immobilier. Ce plan de renvoi doit être lié au réseau de contrôle horizontal conformément aux exigences et aux lignes directrices municipales en matière de référence des levés officiels. Le propriétaire doit fournir à l'**arpenteur-géomètre de la Ville** une copie de la décision du Comité de dérogation et un plan de renvoi provisoire qui définit l'élargissement requis. Le Comité exige la confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** attestant que le transfert de l'élargissement à la Ville a été enregistré. Tous les frais seront assumés par le propriétaire.
9. Que le 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 provisoire qui accompagne la demande 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 le propriétaire dépose auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

Fabian Poulin
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

Absent
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 **26 juillet 2024**.

Michel Bellemare
Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation

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 **15 août 2024**, par courriel à l'adresse 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 l'adresse <https://olt.gov.on.ca/fr/>. 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 concernant le processus d'appel, veuillez communiquer avec le bureau du Comité de dérogation en composant le 613-580-2436 ou par courriel à l'adresse 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. ne « personne déterminée » ne comprend pas un particulier ou une association communautaire.

Aucune disposition ne permet 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 AU REQUÉRANT

Toutes les études techniques doivent être soumises à la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment au moins **40 jours ouvrables** avant la date d'expiration de l'autorisation. Si une entente d'aménagement était 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