

DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	27 septembre 2024
Groupe :	2 - Suburbain
Dossier :	D08-01-24/B-00089
Demande :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérants :	Kuok et Chui Kong
Adresse de la propriété :	10, promenade Meadowlands
Quartier :	8 – Collège
Description officielle:	Partie du lot 67, plan enregistré 522
Zonage :	R3Z [646]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience:	17 septembre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les requérants souhaitent lotir leur propriété en deux parcelles distinctes afin d'établir des titres de propriété distincts pour chacune des moitiés de la maison jumelée en cours de construction.

AUTORISATION REQUISE

- [2] Les requérants sollicitent l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds.
- [3] Le terrain disjoint est représenté par la partie 1 sur le plan 4R préliminaire déposé avec la demande. Il aura une façade de 8,37 mètres, une profondeur de 41,2 mètres et une superficie de 343,34 mètres carrés. Cette parcelle comprendra une moitié de la maison jumelée dont l'adresse municipale sera le 10B, promenade Meadowlands.
- [4] Le terrain qui sera conservé est représenté par la partie 2 sur ledit plan. Il aura une façade de 8,37 mètres, une profondeur de 41,2 mètres et une superficie de 343,34 mètres carrés. Cette parcelle comprendra l'autre moitié de la maison jumelée dont l'adresse municipale sera le 10A, promenade Meadowlands.
- [5] La propriété 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] Yousef Abu-Zribeh, l'agent des requérants, et l'urbaniste Elizabeth King sont présents.
- [7] Il n'y a aucune objection à ce que la demande soit accordée sans opposition dans le cadre de l'ordre du jour accéléré du Comité.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**DEMANDE ACCORDÉE****La demande doit satisfaire aux quatre 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; et 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 lettre d'accompagnement, rapport d'information sur les arbres, résumé des parcelles, plans, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 12 septembre 2024, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 16 septembre 2024, sans aucune observation;

- Hydro Ottawa, courriel reçu le 16 septembre 2024, sans aucune observation;
- Hydro One, courriel reçu le 10 septembre 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 9 septembre 2024, avec des observations.

Effet des observations sur la décision

- [10] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [11] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, sous réserve des conditions acceptées par l'agent des requérants.
- [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. 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 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.
- [13] 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. 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 la direction compétente 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), qui comprendra les mesures d'atténuation décrites dans le rapport d'information sur les arbres (à réviser comme condition de l'approbation), ainsi que les garanties connexes pour la protection des arbres. Les garanties, qui seront fondées sur la valeur de l'arbre à protéger (arbre 1) seront conservées pendant deux (2) ans après l'achèvement de la construction et rendues aux propriétaires uniquement lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel approprié confirmant que l'arbre identifié est en bonne santé, qu'il peut être conservé et que sa structure reste stable. Les propriétaires conviennent que si, de l'avis du forestier, de la forestière de la Ville et/ou du gestionnaire de la direction compétente au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, le rapport indique qu'un arbre dépérit et/ou doit être enlevé en raison d'incidences liées à la construction, les garanties pour cet arbre, dans leur totalité, seront retenues définitivement.
3. Que les propriétaires/requérants présentent un plan d'implantation révisé et un rapport d'information sur les arbres, à la satisfaction du **gestionnaire de la direction compétente au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou des personnes désignées**. Ce rapport doit être préparé par un arboriculteur, identifier tous les arbres protégés en vertu du Règlement sur la protection des arbres de la Ville et satisfaire aux normes des Lignes directrices de la Ville sur les rapports d'information sur les arbres, y compris une évaluation des impacts liés à l'enveloppe du bâtiment tel qu'il est et des mesures d'atténuation spécifiques lorsque des travaux sont proposés dans la zone critique des racines d'un arbre protégé.
4. Que les propriétaires/requérants présentent un plan de plantation des arbres, préparé à la satisfaction du gestionnaire de la direction compétente au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, indiquant les emplacements, les espèces ou la taille finale de tous les arbres de compensation requis en vertu du Règlement sur la protection des arbres et/ou d'un nouvel arbre (calibre de 50 mm) sur chaque lot, le nombre le plus élevé étant retenu.
5. Que les propriétaires fournissent une preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, démontrant que le bâtiment ou le logement existant a été enlevé.

6. Que les propriétaires fournissent une preuve (plan de viabilisation), à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment et du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement, Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou des personnes désignées**, démontrant que les parcelles, tant la parcelle disjointe 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 ne traversent pas la ligne de morcellement proposée et sont raccordés directement à l'infrastructure de la ville. 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 requise.
7. Que les propriétaires concluent une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien commun et les parties communes, à leurs propres frais, établissant les obligations entre les propriétaires et les futurs propriétaires proposés.

L'entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien commun 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.

Les propriétaires doivent s'assurer que l'entente engage tous les propriétaires des unités et leurs ayants droit à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, 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 la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, 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.

8. Que les propriétaires concluent une entente avec la Ville, à leurs propres frais, qui devra être enregistré sur le titre, prévoyant l'engagement ou l'avis suivant qui s'applique au terrain et lie 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 à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, 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 de propriété.

9. 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 dans la province de l'Ontario a été présenté à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, 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 disjointe que la parcelle conservée, à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**.
10. Que les propriétaires/requérants fournissent un plan de viabilisation et de nivellement et un plan d'implantation dans lesquels les éléments/structures proposés (entrées de cour, murs de soutènement, saillies, etc.) sont conçus et situés de manière à avoir le moins d'impact possible sur les arbres protégés et le couvert forestier, à la satisfaction du gestionnaire de la direction compétente au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée.
11. Que les propriétaires concluent une entente de réasphaltage avec la Ville, à la satisfaction du gestionnaire du projet de la Direction des emprises **au sein de la 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 promenade Meadowlands, 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 réasphaltage 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 **au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du**

bâtiment, ou la personne désignée, considère que cette condition est remplie.

12. 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 provisoire qui accompagne la demande 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 les propriétaires déposent auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à une cession pour laquelle l'autorisation est requise.

« *Fabian Poulin* »
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

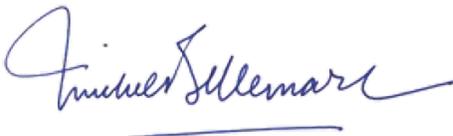
« *Jay Baltz* »
JAY BALTZ
MEMBRE

« *George Barrett* »
GEORGE BARRETT
MEMBRE

« *Heather MacLean* »
HEATHER MACLEAN
MEMBRE

Absente
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 septembre 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 **17 octobre 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

