

## DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

<b>Date de la décision :</b>	27 septembre 2024
<b>Groupe :</b>	1 - Urbain
<b>Dossiers :</b>	D08-01-24/B-00128, D08-01-24/B-00131
<b>Demandes :</b>	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérante :</b>	NCTL Investments Inc.
<b>Adresse de la propriété :</b>	342, 344, 346 et 348, rue Queen Mary
<b>Quartier :</b>	13 – Rideau-Rockcliffe
<b>Description officielle :</b>	Partie des lots 678 et 684, lots 679, 680, 681, 682 et 683, plan enregistré 342
<b>Zonage :</b>	R3M [1461] S218
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	18 septembre 2024, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante souhaite construire huit habitations en rangée comprenant chacune deux logements supplémentaires (24 logements au total). Il est proposé de créer deux servitudes d'accès piétonnier. Les quatre habitations jumelées existantes seront démolies.

### AUTORISATION REQUISE

- [2] La requérante sollicite l'autorisation du Comité pour accorder des droits de servitudes/emprises.
- [3] Il est proposé d'établir des servitudes/emprises comme suit :
- sur la partie 1 du plan 4R préliminaire (342A et 342B, rue Queen Mary), au bénéfice d'une partie des lots 681 et 682, plan enregistré 342 (344A et 344B, rue Queen Mary), à des fins d'accès piétonnier.

- sur la partie 2 du plan 4R préliminaire (348A et 348B, rue Queen Mary), au bénéfice d'une partie des lots 679 et 681 et du lot 680, plan enregistré 342 (346A et 346B, rue Queen Mary), à des fins d'accès piétonnier.

[4] L'approbation de ces demandes aura pour effet de créer huit parcelles distinctes, qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (dossiers n<sup>os</sup> D08-02-24/A-00188 à A-00191) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [5] Chris Jalkotzy, agent de la requérante, donne un aperçu des demandes et répond aux questions du Comité, ainsi qu'aux préoccupations de l'association communautaire du quartier et des résidents.
- [6] M. Jalkotzy confirme que la requérante prévoit la plantation de huit nouveaux arbres, une couleur plus claire pour le mur à l'arrière de la propriété et des zones désignées pour le stationnement, les bicyclettes et les déchets.
- [7] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- J. Baelde et R. Seguin, voisins, font part de leurs préoccupations au sujet des répercussions de la hauteur sur leur propriété, notamment en termes d'intimité et de réduction de la lumière naturelle. Ils s'inquiètent également de la distance entre la servitude piétonne proposée et la limite de leur terrain, et évoquent des problèmes liés à l'augmentation du stationnement dans la rue, à l'augmentation du nombre de personnes et à l'augmentation des ordures ménagères. M. Seguin se préoccupe en outre du type de logement proposé par rapport au paysage de la rue.
- [8] M. Jalkotzy confirme que les bâtiments proposés sont situés plus en avant que les bâtiments jumelés existants et que les unités de bout de rangée n'ont pas d'espaces de vie donnant sur les propriétés voisines. Il ajoute que les servitudes proposées seraient comprises dans la propriété en question.
- [9] Penelope Horn, urbaniste, confirme que les utilisations permises pour la désignation de zonage en question sont les habitations individuelles isolées et les immeubles d'habitation de faible hauteur. Elle fait remarquer qu'aucun stationnement n'est requis.
- [10] M. Jalkotzy demande que les conditions 1, 2 et 4 demandées par la Ville ne soient pas imposées en tant que conditions d'autorisation provisoire, étant donné qu'aucun morcellement n'est demandé pour le moment.

[11] L'urbaniste Erin O'Connell parle de la condition d'autorisation provisoire demandée par la Ville concernant l'enregistrement d'un avis de stationnement sur le titre de propriété afin d'informer les futurs propriétaires de la situation du stationnement dans le secteur.

[12] Mme O'Connell confirme que la Ville accepterait de ne pas imposer les conditions 1, 2 et 4 dans le cadre de l'autorisation provisoire.

## DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

## DEMANDES ACCORDÉES

### Les demandes doivent satisfaire aux quatre 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; 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**

[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 lettre d'accompagnement/justification de l'aménagement, plans, information sur les arbres, registre parcellaire 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, sans aucune objection;
- Hydro One, courriel reçu le 9 septembre, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 9 septembre 2024, sans aucune observation;
- Conseil scolaire de district d'Ottawa-Carleton, Services de planification, courriel reçu le 5 septembre 2024, sans aucune objection;
- Overbrook Committee Association, courriel reçu le 17 septembre 2024, sans aucune objection.

### **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 » concernant les demandes, sous réserve des conditions acceptées l'agent de la requérante.
- [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 la preuve que les demandes de dérogations mineures (D08-02-24/A-00188 à D08-02-24/A-00191) ont été approuvées et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
  2. Que la propriétaire fournisse 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 les structures accessoires ont été démolies conformément au permis de démolition ou déplacées conformément au Règlement de zonage.

3. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien commun 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 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.

La propriétaire doit 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**, ou **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** ou à la satisfaction **des Services juridiques de la Ville**. Le Comité exige également une copie de l'entente et la confirmation écrite attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété.

4. Que la propriétaire fournisse 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**.
5. Que la propriétaire conclue 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 rue Queen Mary, 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.

6. Que la propriétaire ou la requérante présente 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 plus important des deux étant retenu.
7. La propriétaire reconnaît et convient qu'un avis sera inscrit sur le titre de propriété des terrains visés, à ses propres frais. La propriétaire reconnaît et convient en outre que cet avis sur le titre de propriété, ou les clauses écrites directement ci-dessous, sera inclus dans tous les contrats d'achat et de vente et dans les contrats de location afin d'informer les acheteurs et les locataires éventuels de ces questions. L'avis sur le titre de propriété comprendra, sans s'y limiter, les éléments suivants :

La propriétaire, ou tout propriétaire subséquent de la totalité ou d'une partie des terrains visés, reconnaît et convient que tous les contrats d'achat et de vente ou les contrats de location devront comprendre les clauses suivantes, qui constituent des engagements qui s'appliquent aux terrains visés :

« L'acheteur ou le locataire, pour lui-même, ses héritiers, ses exécuteurs testamentaires, ses administrateurs, ses successeurs et ses ayants droit, reconnaît avoir été informé que l'unité d'habitation vendue ou louée ne sera assortie d'aucun stationnement sur place. Si l'acheteur ou le locataire possède un véhicule pour lequel il souhaite bénéficier d'une place de stationnement, il devra prendre d'autres dispositions légales pour répondre à ses besoins en matière de stationnement à un autre endroit et ces dispositions relèvent de la seule responsabilité de la personne recherchant un stationnement. L'acheteur ou locataire accepte en outre que la disponibilité des places de stationnement dans la rue et les règlements en la matière varient; que la Ville d'Ottawa ne saurait garantir, ni présentement, ni à l'avenir, l'accès aux places de stationnement dans la rue, même à l'aide des permis résidentiels de

stationnement sur rue qu'elle délivre; et que l'acheteur ou le locataire comptant garer son ou ses véhicules dans la rue devra se débrouiller tout seul. »

« L'acheteur ou le locataire convient avec le vendeur ou le bailleur que les clauses ci-dessus, textuellement, seront incluses dans tous les contrats d'achat et de vente ou tous les contrats de location (baux) des terrains décrits dans les présentes, et s'appliqueront auxdits terrains.

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.

8. 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.
9. 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 concessions de servitudes/emprises 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 Lécuyer*  
SHARON LÉCUYER  
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](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