

DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	15 novembre 2024
Groupe :	1- Urbain
Dossier :	D08-01-24/B-00151
Demande :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la Loi sur l'aménagement du territoire
Requérante :	Michelle Sample
Adresse de la propriété :	590, promenade de la Reine-Elizabeth
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Partie du lot E, plan enregistré 35085
Zonage :	R3Q [1474]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	6 novembre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La requérante souhaite céder une partie de son bien-fonds aux propriétaires du bien-fonds voisin à l'ouest, situé au 1, avenue Second, et agrandir le garage isolé qui se trouve à l'arrière de la propriété, conformément aux plans déposés auprès du Comité.
- [2] À l'audience du 18 septembre, le Comité a reporté l'étude de la demande pour permettre à la requérante de présenter une demande de dérogations mineures.
- [3] En mai 2023, le Comité a accordé la demande de dérogations mineures (D08-02-23/A-00076) qui comprenait la dérogation nécessaire pour rénover le garage existant. La requérante a depuis révisé ses plans pour le garage proposé et présente une nouvelle demande de dérogations mineures.

AUTORISATION REQUISE

- [4] La requérante sollicite l'autorisation du Comité en vue d'une cession.
- [5] La propriété morcelée est représentée par la partie 2 sur le plan 4R préliminaire déposé avec la demande. Il s'agit d'une parcelle enclavée dont la superficie sera

de 0,04 mètre carré. Ce terrain vacant sera fusionné avec la propriété à l'est, située au 1, avenue Second.

- [6] La propriété conservée, indiquée sur le plan 4R préliminaire déposé avec la demande, a une façade de 13,1 mètres sur une profondeur irrégulière. Sa superficie sera de 194,96 mètres carrés. L'adresse municipale est le 314, promenade de la Reine-Elizabeth.
- [7] Une demande d'autorisation réciproque (D08-01-24/B-00150) a été déposée par les propriétaires voisins du 1, avenue Second dans le cadre d'un échange mutuel de terrains et sera entendue en même temps que la présente demande.
- [8] L'approbation de cet échange mutuel de terrains aura pour effet de créer une parcelle de terrain dont l'aménagement proposé ne sera pas conforme aux exigences du Règlement de zonage et, par conséquent, une demande de dérogations mineures (D08-02-24/A-00250) a été déposée et sera entendue en même temps que la présente demande.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [9] Arjan Soor et Murray Chown, agents de la requérante, présentent un diaporama, dont une copie se trouve dans les dossiers du secrétaire-trésorier et est disponible sur demande auprès du coordonnateur ou de la coordonnatrice du Comité.
- [10] En réponse aux questions du Comité, M. Chown explique que le garage du 314, promenade de la Reine-Elizabeth partage un mur avec le garage du 1, avenue Second. M. Chown confirme également que l'avant-toit existant du garage du 1, avenue Second empiète sur la partie du terrain cédée au 314, promenade de la Reine-Elizabeth. M. Chown affirme que les rénovations des deux garages permettraient d'éliminer cet empiètement.
- [11] En réponse aux questions du Comité, M. Chown confirme que les rénovations de l'habitation existante ont commencé conformément à la demande de dérogations mineures accordée antérieurement. Il explique que l'objectif des dérogations demandées est d'agrandir le garage existant et de le relier à l'habitation.
- [12] L'urbaniste Penelope Horn ne relève aucun problème au sujet de la demande.
- [13] Le Comité entend également les observations orales de la personne suivante :

G. Weston, résident, fait part de ses préoccupations concernant l'accès aux fondations, la possibilité d'un aménagement futur et le conduit d'évacuation de sa cuisine qui traverse le mur commun entre son habitation et le garage sur la propriété en question, ajoutant que si le garage était construit plus haut, cela aurait un impact sur le conduit d'évacuation. M. Weston demande également qu'une entente portant sur le mur commun soit mise en œuvre.

[14] En réponse aux préoccupations de M. Weston, M. Chown souligne à nouveau que le fait de lier l'approbation des dérogations à des plans restreindrait l'aménagement futur. M. Chown ajoute également que la requérante ne propose pas d'augmenter la hauteur du garage.

[15] Michael Polowin, l'avocat de la requérante, confirme qu'une entente portant sur le mur commun liant les propriétaires actuels et futurs pourrait être conclue afin de régler la question du mur commun.

[16] À la suite 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

[17] 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

[18] 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 ou la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Demande et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement révisée, plans, information sur les arbres, résumé du registre parcellaire, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 octobre 2024, sans aucune préoccupation; reçu le 12 septembre 2024, demandant un ajournement;

- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 1^{er} novembre 2024, sans aucune objection; reçu le 16 septembre 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 1^{er} novembre 2024, avec des observations; reçu le 16 septembre 2024, sans aucune objection;
- Hydro One, courriel reçu le 31 octobre 2024, avec des observations; reçu le 9 septembre 2024, sans aucune observation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 18 octobre 2024, sans aucune observation; reçu le 9 septembre 2024, sans aucune observation;
- G. Weston, résident, courriel reçu le 5 novembre 2024, avec des préoccupations; reçu le 17 septembre 2024, demandant un ajournement.

Effet des observations sur la décision

- [19] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision et accorde la demande.
- [20] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande, sous réserve des conditions acceptées par les agents de la requérante.
- [21] 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.
- [22] 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 dépose auprès du secrétaire-trésorier du Comité de dérogation les documents suivants :
 - a. Une copie du plan de renvoi et/ou de la description officielle du terrain morcelé et de l'acte ou de l'instrument cédant le terrain morcelé aux

propriétaires du bien-fonds contigu à l'ouest situé au 1, avenue Second, afin qu'aucun nouveau lot ne soit créé, conformément au paragraphe (b) ci-dessous;

- b. Un certificat du fonctionnaire joint à l'acte/transfert requis par le paragraphe (a) ci-dessus contenant la mention suivante :

« Les terres à morceler sont destinées à l'ajout d'un lot uniquement aux terrains contigus appartenant à (insérer le nom) et décrits comme NIP (insérer le numéro d'identification de la propriété) étant la (les) partie(s) (insérer les numéros) sur le plan (insérer le numéro du plan), et non à la création d'un nouveau lot. Tout transfert, charge ou autre transaction ultérieure concernant les terres à morceler est soumis aux obligations énoncées au paragraphe 50(3) ou au paragraphe 50(5) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, selon le cas. Ni les terres à morceler ni les terres contiguës ne doivent être transférées, grevées ou autrement cédées à l'avenir sans l'autre parcelle, à moins qu'une autre autorisation ne soit obtenue. La propriétaire doit faire en sorte que le regroupement des terres à morceler avec les terres contiguës soit enregistré sur le titre de propriété et que cette condition soit inscrite sur le registre des parcelles pour la parcelle regroupée à titre de restriction. »

- c. Un engagement de la part d'un avocat autorisé à pratiquer le droit dans la province de l'Ontario et en règle avec le Barreau du Haut-Canada, comme suit :

« En considération et compte non tenu de la délivrance du certificat en vertu du paragraphe 50(12) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* en ce qui concerne la demande d'autorisation en question, je m'engage au nom de la propriétaire, dans les 30 jours suivant l'enregistrement sur le titre du document de transfert contenant la clause figurant dans le certificat officiel délivré par le Comité de dérogation, à déposer une demande de regroupement des parcelles, y compris les terres morcelées (partie du NIP (insérer le numéro) et les terres contiguës (NIP insérer le numéro). Ce regroupement de NIP vise à renforcer la disposition de la *Loi sur l'aménagement du territoire* dans la condition décrite ci-dessus selon laquelle les deux parcelles ont fusionné sur le titre et ne peuvent être cédées séparément à l'avenir. Je m'engage en outre à transmettre une copie de la demande enregistrée de regroupement des parcelles et une copie des pages du résumé de la parcelle regroupée au bureau du Comité dans les 21 jours suivant l'enregistrement de la demande de regroupement des parcelles. »

- d. Lorsque le regroupement des parcelles stipulé au paragraphe (b) et l'engagement de l'avocat au paragraphe (c) ci-dessus ne peuvent pas être raisonnablement achevés parce que les parcelles de terre à fusionner ont des qualificatifs de succession différents, une demande d'inscription de restrictions en vertu de l'article 118 de la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers* doit être enregistrée sur le titre de propriété des deux terrains

morcelés et sur la parcelle contiguë qui doit être fusionnée. La clause d'engagement, qui doit être à la satisfaction du secrétaire-trésorier du Comité, doit informer tous les futurs acquéreurs que les parcelles doivent être traitées ensemble et non séparément, et contenir le libellé ci-dessous ou un libellé similaire acceptable pour le secrétaire-trésorier du Comité :

« Ces terres ont fusionné sur le titre et ne peuvent être traitées séparément, sans demander une autorisation au Comité de dérogation ».

Au lieu de l'engagement prévu au paragraphe (c), un engagement de remplacement doit être déposé par l'avocat qui s'engage au nom de la propriétaire à enregistrer la clause restrictive sur les deux titres de propriété dans les 30 jours suivant l'enregistrement du document de transfert contenant l'endossement du certificat du fonctionnaire délivré par le Comité de dérogation pour cette demande et à déposer une copie de la clause restrictive enregistrée auprès du Comité dans les 21 jours suivant l'enregistrement du document.

2. Que la propriétaire satisfasse aux exigences d'Hydro Ottawa en ce qui concerne le déplacement des services aériens existants ou qu'elle accorde une servitude selon les besoins, ce qui est autorisé par la présente.
3. Que la propriétaire apporte la preuve que la demande de dérogations mineures (D08-02-23/A-00250) a été approuvée, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.
4. 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 la demande d'autorisation.
5. 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 » au redressement de ligne de lot pour lequel 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

« *Heather Maclean* »
HEATHER MACLEAN
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 **15 novembre 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 **5 décembre 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 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