

DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

Date de la décision :	15 novembre 2024
Groupe :	1- Urbain
Dossiers :	D08-01-24/B-00197 et D08-01-24/B-00198
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la Loi sur l'aménagement du territoire
Requérante :	9078347 Canada Inc.
Adresse de la propriété :	551, avenue Edison
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	lot 27, plan enregistré 204
Zonage :	R4UA[2686]H(8.5)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	6 novembre 2024, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante souhaite lotir le bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction d'une nouvelle maison isolée. La maison isolée qui est en cours de construction restera.
- [2] Le 20 octobre 2021, le Comité a approuvé sous conditions des demandes d'autorisation (D08-01-21/B-00213 et D08-01-21/B-00214) visant à lotir la propriété en deux lots. Comme les conditions n'ont pas été remplies dans les délais prescrits, l'approbation est devenue caduque.

AUTORISATION REQUISE

- [3] La requérante nécessite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds
- [4] La propriété est représentée par les parties 1, 2 et 3 sur le plan 4R-34649 enregistré déposé auprès du Comité. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après .

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00197	15,24 m	20,11 m	307 m ²	1	348, av. Princeton (maison isolée proposée)

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00198	15,24 m	20,12 m	306,55 m ²	2 et 3	551, av. Edison (maison isolée en cours de construction)

- [5] La propriété ne fait l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [6] Mike Segreto, agent de la requérante, et Elizabeth King, urbaniste, sont présents.
- [7] Il n'y a aucune objection à ce que les demandes soient acceptées sans opposition dans le cadre de l'ordre du jour accéléré du groupe.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent 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
- 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 :

- Demande et documents à l'appui, y compris lettre d'accompagnement, plans, version révisée de l'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;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 1^{er} novembre 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 1^{er} novembre 2024, avec des observations;
- Hydro One, courriel reçu le 31 octobre 2024, sans aucune préoccupation;
- Ministère des Transports de l'Ontario, courriel reçu le 18 octobre 2024, sans aucune observation;
- Services du Code du bâtiment de la Ville, courriel reçu le 22 octobre 2024, avec des observations.

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, sous réserve des conditions acceptées l'agent de la requérante.
- [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 remplies dans les deux ans qui suivent la date à laquelle la présente décision a été rendue :**

1. Que la propriétaire fournisse une preuve, 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, 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.
2. Que la propriétaire prépare une étude sur l'atténuation du bruit (ou une étude d'atténuation du bruit et des vibrations, le cas échéant), conformément aux Lignes directrices de la Ville d'Ottawa en matière de lutte contre le bruit dans l'environnement, à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers ou de la personne désignée**. La propriétaire doit conclure avec la Ville une entente qui la contraint à mettre en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit (et des vibrations, le cas échéant) recommandée dans l'étude approuvée. Le Comité exige une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville attestant que l'entente a été enregistrée sur le titre.
3. Que la propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses propres frais, qui devra être enregistrée 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 (route collectrice). 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.

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, ce que la Direction générale confirmera 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 cède à la Ville un triangle de visibilité de 3 m sur 3 m situé à l'intersection de l'avenue Princeton et de l'avenue Edison, tous les frais étant à la charge de la 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 Comité doit recevoir une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** attestant que le transfert des terrains à la Ville a été enregistré.

6. Que la propriétaire/requérante conclue une entente d'aménagement ou une lettre d'engagement avec la Ville d'Ottawa, à ses 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). L'entente comprendra les mesures d'atténuation décrites dans le rapport d'information sur les arbres approuvé, préparé par la firme IFS Associates, daté du 7 juin 2022 (ou une version révisée approuvée), ainsi que les garanties connexes pour la protection des arbres. Les garanties, qui seront fondées sur la valeur des arbres à protéger (arbres 1, 2 et 4) seront conservées pendant deux (2) ans après l'achèvement de la construction et rendues à la propriétaire uniquement lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel approprié confirmant que les arbres identifiés sont en bonne santé, qu'ils peuvent être conservés et que leur structure reste stable. La propriétaire convient que si, de l'avis du forestier, de la forestière de la Ville et/ou du **gestionnaire de l'Unité compétente 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**, le rapport indique qu'un arbre dépérit et/ou doit être enlevé, les garanties pour cet arbre, dans leur totalité, seront retenues définitivement.

7. 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.

8. 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 pour lesquelles l'autorisation est requise.

« *Ann M. Tremblay* »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« *John Blatherwick* »
JOHN BLATHERWICK
MEMBRE

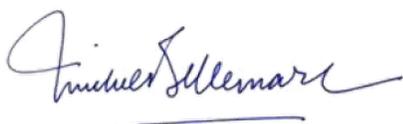
« *Simon Coakeley* »
SIMON COAKELEY
MEMBRE

« *Arto Keklikian* »
ARTO KEKLIKIAN
MEMBRE

Absente
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