

DÉCISION**AUTORISATION / MORCELLEMENT ET DÉROGATIONS MINEURES**

Date de la décision :	14 mars 2025
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-01-24/B-00283 et D08-01-24/B-00285 D08-02-24/A-00329 et D08-02-24/A-00330
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Requérante :	Bourk's Property Management Limited
Adresse de la propriété :	540, avenue Golden
Quartier :	15 – Kitchissippi
Description officielle :	Partie des lots 18, 19 et 20, côté sud du chemin Richmond, plan enregistré 179, partie des lots 18 et 19, côté nord de la rue James, côté sud du chemin Richmond, plan enregistré 204; étant les parties 1, 3, 5, 6, 8 et 13 sur le plan 4R24019
Zonage :	TM [83]
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	5 mars 2025, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante souhaite lotir sa propriété afin de créer deux nouvelles parcelles destinées à accueillir deux bureaux au deuxième étage de son immeuble commercial existant en propriété franche. La propriété en question comprend également des copropriétés commerciales et résidentielles existantes.

AUTORISATION REQUISE

- [2] La requérante sollicite l'autorisation du Comité pour le morcellement du bien-fonds, la concession de servitudes/emprises, une hypothèque/mainlevée partielle d'une

hypothèque, et une entente portant sur l'utilisation commune et les travaux d'entretien communs.

- [3] L'îlot commercial en propriété franche est représenté par les parties 1 à 4 sur un plan 4R préliminaire stratifié déposé avec les demandes. Les parcelles distinctes seront les suivantes :

Tableau 1 Parcelles proposées

Dossier	Partie	Configuration des parcelles	Superficie	Adresse municipale
B-00283	1	Bureaux au deuxième étage	148 m ²	401, avenue Golden, Unité 202 (« Îlot Est »)
B-00284	4	Bureaux au deuxième étage et escalier accessible depuis l'avenue Golden au niveau du sol	117,4 m ²	401A, avenue Golden, Unité 203 (« Îlot Ouest »)

- [4] Le terrain conservé correspond au reste de l'îlot commercial existant en propriété franche, représenté par les parties 2 et 3 sur le plan 4R préliminaire et les parties 1, 3, 5, 6, 8 et 13 sur le plan 4R-24019.
- [5] Il est également proposé d'accorder des servitudes/emprises sur les parties 3 et 5 du plan 4R-24019 afin de fournir un accès commun au bénéfice des « espaces de bureaux », à savoir les parties 1 et 4 du plan 4R préliminaire.
- [6] L'approbation de ces demandes aura pour effet de créer des espaces de bureaux distincts qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-24/A-00329 et D08-02-24/A-00330) ont été déposées et seront entendues en même temps que les présentes demandes.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [7] La requérante demande au Comité d'autoriser les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00329 : 401, avenue Golden, unité 202, partie 1, Îlot Est :

- a) Permettre 0 place pour l'espace de bureaux, alors que le Règlement exige un taux de place de stationnement de 1 place par 100 mètres carrés de surface de plancher brute, dans ce cas, 1 place de stationnement est requise.

- b) Permettre qu'il n'y ait aucune façade sur une voie publique, alors que le Règlement exige qu'un lot ait au moins 3 mètres de façade sur une voie publique.

A-00330 : 401A, avenue Golden, unité 203, partie 4, Îlot Est :

- c) Permettre 0 place pour l'espace de bureaux, alors que le Règlement exige un taux de place de stationnement de 1 place par 100 mètres carrés de surface de plancher brute, dans ce cas, 1 place de stationnement est requise.
- d) Permettre qu'il n'y ait aucune façade sur une voie publique, alors que le Règlement exige qu'un lot ait au moins 3 mètres de façade sur une voie publique.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [8] Ursula Melinz, agente de la requérante, présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. Elle répond aussi aux questions du Comité.
- [9] En réponse aux questions du Groupe, Mme Melinz confirme que l'entente existante portant sur l'utilisation et l'entretien communs serait modifiée en conséquence pour tenir compte des deux nouveaux espaces de bureaux. Elle ajoute qu'elle n'a aucune réserve au sujet de la condition de la Ville exigeant un plan de viabilisation.
- [10] L'urbaniste Penelope Horn est également présente.

Éléments de preuve

- [11] 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, plans, information sur les arbres, registre parcellaire, photo de l'enseigne affichée et déclaration d'affichage de l'avis;

- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 27 février 2025, sans aucune préoccupation;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 28 février 2025, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel daté du 21 février 2025, sans aucune observation;
- Hydro One, courriel daté du 28 février 2025, sans aucune observation;
- J. Lincoln, directrice générale, Zone d'amélioration commerciale de Westboro Village, courriel daté du 26 février 2025, appuyant les demandes.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

- **DEMANDES D'AUTORISATION ACCORDÉES**
- **DEMANDES DE DÉROGATIONS MINEURES ACCORDÉES**

**Les demandes d'autorisation doivent satisfaire
aux critères prévus par la loi**

[12] 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).

Les demandes de dérogation mineure doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[13] Le Comité a le pouvoir d'autoriser une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de zonage si, à son avis, la demande satisfait aux quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Il doit examiner si la dérogation est mineure, si elle est souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure, et si l'objet et l'intention générale du Plan officiel et du Règlement de zonage sont respectés

Effet des observations sur la décision

[14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.

[15] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes d'autorisation, sous réserve des conditions demandées acceptées par l'agente de la requérante.

[16] 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.

[17] 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.

[18] 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.

[19] En outre, 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.

[20] Au vu des preuves fournies, le Comité est convaincu que les dérogations demandées respectent les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

[21] Compte tenu des circonstances, le Comité estime que, comme la proposition s'inscrit bien dans les environs, les dérogations demandées sont, du point de vue de la planification et de l'intérêt public, souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure sur la propriété, et par rapport aux terrains voisins.

- [22] Le Comité estime également que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Plan officiel parce que la proposition préserve le caractère du quartier.
- [23] Par ailleurs, le Comité est d'avis que les dérogations demandées respectent l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition représente un aménagement ordonné de la propriété qui est compatible avec les environs.
- [24] En outre, le Comité considère que les dérogations demandées sont mineures car elles n'auront aucune incidence négative inacceptable sur les propriétés voisines ou le quartier en général.
- [25] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que les demandes d'autorisation soient accordées et que l'autorisation provisoire soit donnée, sous réserve des conditions énoncées dans l'Annexe A de cette décision.
- [26] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE ÉGALEMENT** que les demandes de dérogations mineures soient accordées et que les dérogations au Règlement de zonage soient autorisées.

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 **14 mars 2025**.

« Michel Bellemare »
MICHEL BELLEMARE
SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour faire appel de cette décision devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), vous devez remplir le formulaire d'appel et payer les droits de dépôt en utilisant l'une des options indiquées ci-dessous et soumettre le tout au plus tard à **15 h 00 le 3 avril 2025**.

- **SERVICE DE DÉPÔT ÉLECTRONIQUE DU TOAT** – Un appel peut être déposé en ligne au moyen du [portail de dépôt électronique](#). Les nouveaux utilisateurs devront créer un compte Mon Ontario. Sélectionnez [Ottawa (Ville) : Comité de dérogation] comme autorité approbatrice. Remplissez tous les champs requis du formulaire d'appel et payez les droits de dépôt au moyen d'une carte de crédit.
- **PAR COURRIEL** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés par courriel à cded@ottawa.ca. Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à l'adresse [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel que le paiement sera effectué par carte de crédit.
- **EN PERSONNE** – Les dossiers d'appel peuvent être envoyés au 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 [Formulaires | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#). Le paiement en personne peut être effectué par chèque certifié ou mandat-poste libellé 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.

Veillez noter que vous ne pouvez utiliser qu'une seule des options indiquées ci-dessus. Si l'option d'appel que vous préférez n'est pas disponible au moment du dépôt de votre appel, vous devez recourir à l'une des deux autres options.

Le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire.

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 vous avez des questions sur la procédure d'appel, veuillez consulter la page [Déposer un appel | Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire](#)

AVIS À LA REQUÉRANTE

Si une entente d'aménagement est nécessaire, la demande doit être présentée au moins 30 jours ouvrables avant la date d'expiration de l'autorisation et doit comprendre tous les documents requis, notamment ceux relatifs aux transferts, aux servitudes et aux reports, ainsi que toutes les études techniques approuvées. Si vous ne remplissez pas les conditions de l'autorisation provisoire dans le délai de deux ans, la *Loi sur l'aménagement du territoire* prévoit que votre demande « est réputée avoir été refusée ».

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

ANNEXE A

1. Que la propriétaire fournisse la preuve que les demandes de dérogations mineures D08-02-24/A-00329 to D08-02-24/A-00330 ont été approuvées et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. Que la propriétaire fournisse un plan de viabilisation ou une autre 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**, démontrant que les parcelles, tant la parcelle disjointe que la parcelle conservée, sont dotées de systèmes appropriés d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'approvisionnement en eau reliés à l'infrastructure municipale.

Lorsque les systèmes sont partagés et qu'il est suffisamment justifié de conserver les emplacements des systèmes, la propriétaire doit obtenir l'autorisation du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario (Autorisation environnementale - AE), obtenir l'autorisation du Comité d'accorder les servitudes nécessaires à l'accès et à l'entretien des systèmes et/ou enregistrer une entente portant sur l'utilisation et l'entretien communs, entre les propriétaires des systèmes, sur le titre de propriété, le tout à ses propres frais.

3. 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.
4. 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, aux concessions de servitudes/emprises, à l'hypothèque/mainlevée partielle d'hypothèque et à l'entente portant sur l'utilisation et l'entretien communs pour lesquelles l'autorisation est requise.