

## DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

<b>Date de la décision :</b>	25 avril 2025
<b>Groupe :</b>	3 – Rural
<b>Dossiers :</b>	D08-01-25/B-00058, B-00059
<b>Demandes :</b>	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Requérante :</b>	Deschenes-Poitras Realty Corp.
<b>Adresse de la propriété :</b>	1145, chemin Carp
<b>Quartier :</b>	6 - Stittsville
<b>Description officielle :</b>	Partie de la moitié ouest du lot 23, concession 12, canton géographique de Goulbourn
<b>Zonage :</b>	AM9
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	15 avril 2025, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DES DEMANDES

- [1] La requérante souhaite lotir sa propriété en deux lots distincts. Le cabinet dentaire existant restera sur l'un des lots et il est proposé de construire un immeuble d'habitation de faible hauteur sur l'autre lot. Il est prévu démolir l'habitation individuelle isolée qui se trouve sur la propriété.

### AUTORISATION REQUISE

- [2] La requérante sollicite l'autorisation du Comité en vue de morceler le bien-fonds et d'accorder des servitudes/emprises. La propriété est représentée par les parties 1 à 25 sur le plan 4R préliminaire déposé avec les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

*Tableau 1 Parcelles proposées*

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Lot	Adresse municipale
B-00058	47,39 m	95,8 m (irrégulière)	3 664,5 m <sup>2</sup>	1 à 12	6225, chemin Hazeldean

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Lot	Adresse municipale
B-00059	34,64 m	44,9 m (irrégulière)	3 457,6 m <sup>2</sup>	13 à 25	1145, chemin Carp

[3] Il est proposé d'établir des servitudes/emprises comme il est indiqué ci-après :

- Sur les parties 1 à 7 et les parties 9 à 12 au bénéfice des parties 13 à 25 pour l'accès, le stationnement, l'entretien et les services publics.
- Sur les parties 13 à 21 et les parties 23 à 25 au bénéfice des parties 1 à 12 pour l'accès, le stationnement, l'entretien et les services publics.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

[4] Simran Soor et Greg Winters, agents de la requérante, répondent aux questions du Comité. Mme Soor indique que la requérante n'a aucune préoccupation quant aux conditions de l'autorisation provisoire demandées par la Ville.

[5] L'urbaniste de la Ville, Elizabeth King, n'a aucune réserve au sujet de la proposition.

### DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

### DEMANDES ACCORDÉES

#### Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

[6] 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**

- [7] 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, registre parcellaire et déclaration d'affichage de l'avis;
  - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 9 avril 2025, sans aucune préoccupation;
  - Office de protection de la nature de la vallée de la Mississippi, courriel daté du 14 avril 2025, sans aucune objection;
  - Hydro Ottawa, courriel daté du 4 avril 2025, sans aucune préoccupation;
  - J. Van Dusen, résident, courriel daté du 11 avril 2025, s'opposant aux demandes;
  - J. et J. Van Dusen, résidents, courriel daté du 11 avril 2025, s'opposant aux demandes.

### **Effet des observations sur la décision**

- [8] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [9] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » sous réserve des conditions demandées et acceptées par les agents de la requérante, « car la proposition fait l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation approuvée ».
- [10] Compte tenu des éléments de preuve, le Comité est d'avis 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.
- [11] Le Comité considère également 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.

- [12] 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.
- [13] En outre, le Comité considère 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.
- [14] **LE COMITÉ DE DÉROGATION ORDONNE** que les demandes soient accordées et que l'autorisation provisoire soit donnée, sous réserve des conditions énoncées dans l'Annexe A de la présente décision.

*Absent*  
TERENCE OTTO  
VICE-PRÉSIDENT

« *Gary Duncan* »  
GARY DUNCAN  
MEMBRE

« *Beth Henderson* »  
BETH HENDERSON  
MEMBRE

« *Absent* »  
MARTIN VERVOORT  
MEMBRE

« *Jocelyn Chandler* »  
JOCELYN CHANDLER  
PRÉSIDENTE PAR INTÉRIM

« *Simon Coakeley* »  
SIMON COAKELEY  
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 **25 avril 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 15 mai 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](mailto: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<sup>e</sup> 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.

Veuillez 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](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

## ANNEXE A

1. Que la propriétaire conclue avec la Ville, à ses propres frais, une entente portant sur le plan d'implantation ou une entente d'aménagement, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété pour traiter des points suivants :
  - a) La propriétaire reconnaît et convient qu'elle accordera à la Ville, à ses propres frais, une servitude générale sur les terrains, avec le droit et l'autorisation d'accès libre, ininterrompu, sans entrave et sans obstruction à la Ville pour entrer et passer en tout temps sur, au-dessus, le long et sur les terrains avec ou sans véhicules, fournitures, machines et équipement, à toutes les fins nécessaires ou utiles pour construire, entretenir, réparer et remplacer le poste de pompage des eaux usées, la conduite de refoulement, les conduites d'eau privées, les poteaux de branchement privés et les bouches d'incendie, aux frais de la propriétaire.

La propriétaire reconnaît et convient que, nonobstant les droits accordés à la Ville en vertu de la servitude, elle demeure responsable en tout temps de l'entretien, de l'inspection, de la modification, de la réparation, du remplacement et de la reconstruction des services publics sur lesdits terrains pendant leur durée d'utilisation. La propriétaire reconnaît et accepte de fournir une copie électronique du transfert de servitude avant la signature de la présente entente par la Ville, à la satisfaction du greffier et de l'avocat général de la Ville. Tous les frais sont assumés par la propriétaire.

- b) La propriétaire reconnaît et convient qu'un avis sera enregistré sur le titre des terrains en question, aux frais de la propriétaire. 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 :

« L'acheteur ou le locataire, pour lui-même, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit, reconnaît avoir été informé que des parties de la conduite de refoulement privée existent dans l'emprise routière le long du 1145, chemin Carp (façade du chemin Hazeldean) appartenant à la Ville d'Ottawa (la « Ville ») et que le vendeur a conclu un permis d'occupation de ladite emprise routière confirmant que le vendeur assume toutes les responsabilités et obligations aux fins de la construction, de l'exploitation et de l'entretien

d'une conduite de refoulement privée à l'intérieur de l'emprise routière. L'acheteur ou le locataire s'engage par les présentes avec le vendeur ou le bailleur et convient de conclure une entente de prise en charge ou un nouveau permis d'occupation avec la Ville relativement à la conduite de refoulement sanitaire privée située dans l'emprise routière appartenant à la Ville, selon des modalités essentiellement similaires.

« 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 ».

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.

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 chaque logement ou bâtiment sur les parcelles, tant la parcelle disjointe que la parcelle conservée, est doté de ses propres systèmes de gestion des eaux pluviales, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau, selon le cas, qui sont raccordés directement à l'infrastructure de la ville et ne traversent pas la ligne de morcellement proposée.

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 disjoint. 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 » à une cession et à des servitudes/emprises pour lesquelles l'autorisation est requise.