



## COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

### DÉCISION AUTORISATION

(Article 53 de la Loi sur l'aménagement du territoire)

**Dossier(s) :** D08-01-22/B-00145  
**Propriétaire(s) :** Vera Jean Wiseman  
**Adresse :** 175, rue Rivington  
**Quartier :** 5 - West Carleton-March  
**Description officielle :** partie du lot 17, conc. 2 Huntley; partie 1, 4R-14438  
**Zonage :** V3B  
**Règlement de zonage :** 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 6 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

#### **OBJET DE LA DEMANDE :**

La propriétaire souhaite céder une partie de son bien-fonds à la propriétaire du bien-fonds voisin à l'ouest, situé au 173, rue Rivington, dans le cadre d'un échange mutuel de terrains.

#### **AUTORISATION REQUISE :**

La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue d'une cession.

Les terrains qui seront cédés sont représentés par les parties 8 et 9 sur un plan préliminaire déposé avec la demande. Ils ont une façade de 11,05 mètres sur la rue Rivington, une profondeur de 15,42 mètres et une superficie de 84,5 mètres carrés. Cette propriété sera cédée à la propriétaire du bien-fonds voisin à l'ouest, situé au 173, rue Rivington.

Les terrains qui seront conservés auront une façade de 21 mètres sur la rue Rivington, une profondeur de 30,52 mètres et une superficie de 521,04 mètres carrés, et sont situés au 175, rue Rivington.

La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

#### **AUDIENCE PUBLIQUE :**

Avant l'audience du 1<sup>er</sup> juin 2022, le Comité a reçu une demande d'ajournement de Stephan Kukkonen, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du

développement économique de la Ville, au motif que la propriétaire avait besoin de plus de temps pour demander des dérogations supplémentaires au Règlement de zonage. Lors de l'audience, le Comité a entendu Rod Price, agent de la propriétaire, qui a accepté l'ajournement demandé. Avec l'accord de toutes les parties, la demande a été ajournée à l'audience prévue le 6 juillet.

Lors de la nouvelle audience du 6 juillet, le Comité a entendu cette demande en même temps que les demandes d'autorisation connexes (D08-01-21/B-00072 à D08-01-21/B-00074 et D08-01-22/B-00146 à D08-01-22/B-00147) et les demandes de dérogations mineures (D08-02-21/A-00029, D08-02-22/A-00130, D08-02-22/A-00158 et D08-02-22/A-00159) pour la propriété située au 173, rue Rivington.

Le président a fait prêter serment à M. Price, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. En ce qui concerne les conditions demandées par la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, M. Price s'est opposé à l'imposition d'une exigence de cession de terrain pour une emprise routière élargie. Il a fait valoir que la condition n'était pas nécessaire pour cette propriété parce que la route se terminait à un cul-de-sac à proximité et que le terrain n'avait pas été pris sur la propriété voisine, et qu'il était donc peu probable qu'un élargissement soit réalisé dans un avenir proche.

Le Comité a entendu M. Kukkonen et son collègue, Sean Harrigan, qui ont expliqué les raisons de la condition demandée. M. Harrigan a fait remarquer que la politique du Plan officiel était à l'origine de la demande d'élargissement de la route à cet endroit.

La Majorité du Comité a convenu que, si la demande était approuvée, elle serait assujettie aux conditions demandées par la Ville.

#### **DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :**

#### **DEMANDE ACCORDÉE**

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision, y compris une lettre rédigée par un propriétaire foncier voisin en opposition à la proposition.

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, 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;
- (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).

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande.

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. Le Comité est aussi d'avis qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité. 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.

Par conséquent, le Comité accorde 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. La propriétaire doit préparer une étude de faisabilité sur le bruit conformément aux lignes directrices sur la lutte contre le bruit environnemental de la Ville d'Ottawa, à la satisfaction 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, ou de la personne désignée.**

La propriétaire doit conclure une entente avec la Ville exigeant que la propriétaire mette en œuvre toute mesure de lutte contre le bruit ou d'atténuation des vibrations recommandée dans l'étude approuvée. Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** qu'elle a été enregistrée sur le titre.

2. Que la propriétaire cède, si nécessaire, sans frais pour la Ville d'Ottawa, une façade suffisante sur les terrains morcelés et conservés pour permettre une emprise routière mesurant 10 mètres à partir de la médiane de la rue Rivington. La propriétaire doit fournir à l'arpenteur-géomètre de la Ville une copie de la décision du Comité de dérogation et un plan de renvoi provisoire qui définit l'élargissement requis. Le Comité exige des Services juridiques de la Ville qu'ils confirment par écrit que le transfert de l'élargissement à la Ville a été enregistré.

Si l'arpenteur de la propriétaire détermine que la condition d'élargissement a déjà été remplie, cela doit être indiqué sur le plan de renvoi provisoire et soumis à l'approbation de l'arpenteur-géomètre de la Ville. Le Comité exige de l'arpenteur-géomètre de la Ville qu'il confirme par écrit que l'élargissement n'est pas nécessaire.

Si la propriétaire souhaite conserver temporairement la clôture existante à l'intérieur des terrains destinés à l'élargissement jusqu'à ce que la Ville aménage ces derniers, la propriétaire doit signer (et enregistrer, au besoin) une entente d'empiètement ou une lettre de tolérance à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique. Le Comité exige une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville confirmant qu'une lettre de tolérance ou une entente d'empiètement a été signée (et enregistrée, au besoin) ou qu'elle ne sera pas nécessaire.

3. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction 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, ou de la personne désignée, qui doit être confirmée par écrit par la Direction au Comité, que chaque parcelle existante est dotée de ses propres services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'eau reliés à l'infrastructure de la ville et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. Si ces services traversent la ligne de morcellement proposée ou s'ils ne sont pas indépendants, la propriétaire devra déplacer les services existants ou construire de nouveaux services à partir des égouts et des conduites principales de la ville, à ses propres frais.
4. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée**, que les parcelles morcelées et conservées sont dotées de leur propre raccordement indépendant aux réseaux d'eau, d'égouts sanitaires et d'égouts pluviaux et qu'elles soient conformes à l'article 7.1.5.4(1) du Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12 tel que modifié. Si cela est nécessaire, un permis de plomberie doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.
5. 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 transmettant le terrain morcelé au propriétaire du bien-fonds voisin à l'ouest, dont l'adresse municipale est le 3012, chemin Stoneridge, 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 terres contiguës appartenant à (insérer le nom) et décrites comme NIP (insérer le numéro d'identification de la propriété) constituant la ou les parties (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 les terres à morceler soient consolidées en titre avec les terres voisines et que cette condition soit inscrite sur le registre des parcelles pour la parcelle consolidée 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 nonobstant 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 des propriétaires, 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 consolidation des parcelles, y compris les terres morcelées (partie du NIP (insérer le numéro)) et les terres contiguës (NIP insérer le numéro). Cette consolidation du 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 consolidation des parcelles et une copie de la (des) page(s) du résumé de la parcelle consolidée au bureau du Comité dans les 21 jours suivant l'enregistrement de la demande de consolidation des parcelles. »

- d. Lorsque la consolidation des parcelles stipulée 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 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.

6. 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 dudit arpenteur confirmant la superficie est exigée.** Le plan de renvoi enregistré doit être sensiblement conforme au plan de renvoi préliminaire qui accompagne la demande d'autorisation.
7. 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 la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

*Les membres Terry Otto et Steven Lewis ont exprimé leur désaccord à l'égard de l'opinion de la Majorité concernant l'imposition de la condition d'élargissement de la route. À leur avis, la condition n'était pas nécessaire ou raisonnable dans ce cas.*

**L'autorisation devient caduque deux ans après la date de la présente décision.**

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.

Veillez prendre note que si un changement majeur à une ou plusieurs conditions est demandé, vous ne recevrez un avis que si vous avez présenté une demande par écrit en ce sens.

#### **AVIS DE DROIT D'APPEL :**

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 4 août 2022**, 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 additionnel. 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 des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veillez noter qu'il n'existe aucune disposition permettant au Comité de dérogation ou au TOAT 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.

**AVIS À LA REQUÉRANTE :**

La requérante est invitée à prendre note des commentaires reçus des divers services municipaux et d'autres agences techniques telle Hydro Ottawa et à les consulter, le cas échéant.

**DECISION SIGNATURE PAGE  
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

**File No. / Dossier n°:** D08-01-22/B-00145  
**Owner(s) / Propriétaire(s):** Vera Jean Wiseman  
**Location / Emplacement:** 175 Rivington Street

We, the undersigned, concur in the decision and reasons of the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et à la justification ci-devant rendues par le Comité de dérogation.

*“Fabian Poulin”*

**FABIAN POULIN  
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

*“Terence Otto”*

**TERENCE OTTO  
MEMBER / MEMBRE**

With Noted Dissent / Dissidence indiquée

*“Steven Lewis”*

**STEVEN LEWIS  
MEMBER / MEMBRE**

With Noted Dissent / Dissidence indiquée

*“Martin Vervoort”*

**MARTIN VERVOORT  
MEMBER / MEMBRE**

*“Jocelyn Chandler”*

**JOCELYN CHANDLER  
MEMBER / MEMBRE**

This is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa.

**Date of Decision / Date de la décision  
July 15, 2022 / 15 juillet 2022**

  
**Matthew Garnett  
Acting Secretary-Treasurer / Secrétaire-  
trésorier intérimaire**