



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-00083 and D08-01-22/B-00192
Propriétaire(s) : Kathryn Moore et Frank Johnston-Main
Adresse : 261 et 263, rue Cambridge Nord
Quartier : 14 - Somerset
Description officielle : partie du lot 145, plan enr. 3459
Zonage : R4UB
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 6 juillet et le 20 juillet 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DES DEMANDES :

Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de créer des titres fonciers distincts pour la maison jumelée en longueur proposée. La maison isolée existante sera démolie.

AUTORISATION REQUISE :

Les propriétaires sollicitent l'autorisation du Comité en vue d'une cession et d'une concession de servitudes/emprises. La propriété est représentée par les parties 1 à 7 du plan 4R préliminaire déposé avec les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00083	10,06 m 7,46 m	12,6 m	127 m² 94,3 m²	1	263, rue Cambridge N. (une moitié de la maison jumelée proposée)
B-00XXX	2,4 m 2,6 m	17,56 m	177,3 m² 209,9 m²	2 à 7	261, rue Cambridge N. (l'autre moitié de la maison jumelée proposée)

Dossiers : D08-01-22/B-00083 et D08-01-22/B-00192

Il est proposé de créer des servitudes/emprises sur les parties 2, 4, 6 et 7 au bénéfice du propriétaire de la partie 1 pour l'accès des piétons et des véhicules.

L'approbation des demandes aura comme effet de créer deux parcelles distinctes. Ces deux parcelles ainsi que l'aménagement proposé ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00096 et D08-02-22/A-00168) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Avant l'audience du 6 juillet 2022, le Comité a reçu une demande d'ajournement de Margot Linker, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, afin de donner aux requérants le temps de réviser les plans pour régler les problèmes de non-conformité, y compris la modification de la largeur de l'entrée de cour. Lors de l'audience, le Comité a entendu Mme Linker, qui a réitéré sa demande d'ajournement. Le Comité a également entendu Kathryn Moore et Frank Johnson-Main, propriétaires du bien-fonds, qui ont accepté l'ajournement demandé par la DGPIDE.

Avec l'accord de toutes les parties, les demandes ont été ajournées à l'audience prévue le 20 juillet 2022.

Lors de la nouvelle audience du 20 juillet 2022, le président du Groupe a fait prêter serment à Mme Moore, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées. Mme Moore, qui a comparu en compagnie de Frank Johnston-Main, l'autre propriétaire du bien-fonds, a fait une brève présentation au Comité.

Le Comité a noté que, selon le rapport d'urbanisme de la Ville versé au dossier et les plans révisés déposés, la façade et la superficie du terrain morcelé et du terrain conservé devraient être modifiées comme suit :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00083	40,06 m 7,46 m	12,6 m	427 m² 94,3 m²	1	263, rue Cambridge N. (une moitié de la maison jumelée proposée)
B-00XXX	2,4 m 2,6 m	17,56 m	177,3 m² 209,9 m²	2 à 7	261, rue Cambridge N. (l'autre moitié de la maison jumelée proposée)

Toutes les parties étant d'accord, les demandes ont été modifiées en conséquence.

Le Comité a également entendu Mme Linker, qui a confirmé qu'après la soumission des plans révisés, elle n'avait aucune préoccupation concernant les demandes.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES TELLES QUE MODIFIÉES

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.

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 les demandes. 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. Que les propriétaires fournissent la preuve (reçu de paiement) que le paiement a été versé à la Ville d'Ottawa en contrepartie de la cession de terrain pour des parcs ou d'autres fins récréatives publiques, plus les frais d'évaluation applicables. La valeur du terrain devant être cédé est déterminée par la Ville d'Ottawa, conformément aux dispositions du Règlement 2009-95, modifié.
2. Les propriétaires acceptent de mettre en œuvre les mesures de protection et d'atténuation des arbres décrites dans le rapport d'information sur les arbres

préparé par Integrated Forestry Services Inc. et daté du 28 mars 2022, afin de conserver et de protéger l'arbre n°1.

3. Que les propriétaires fournissent 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**, et que la Direction générale le confirme par écrit au Comité, que le logement existant a été enlevé, que les services d'égouts et d'eau existants sont capuchonnés/obturés à l'extérieur de la zone critique des racines de tout arbre protégé, si possible. De plus, un inspecteur de la Ville doit confirmer par écrit que les mesures de protection et d'atténuation des arbres ont été suivies pendant le processus de démolition.
4. Les propriétaires/requérants doivent préparer et soumettre un plan de plantation d'arbres, préparé à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, indiquant l'emplacement d'un nouvel arbre de 50 mm à planter sur le nouveau lot après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain et le paysage de rue.
5. Que les propriétaires fournissent 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**, et que la Direction générale le confirme par écrit au Comité, que le logement existant a été enlevé, que les services d'égouts existants sont capuchonnés à l'égout et que le service d'eau existant est obturé à la conduite principale.
6. Que les propriétaires fournissent la preuve (plan de viabilisation), 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**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que les deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, sont dotées de services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'eau reliés à l'infrastructure municipale et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. S'ils la traversent ou ne sont pas indépendants, les propriétaires devront les déplacer ou en construire de nouveaux à partir des égouts ou des conduites principales de la ville, à leurs propres frais.
7. Que les propriétaires concluent une entente portant sur l'utilisation, l'entretien et l'exploitation communs, à leurs propres frais, énonçant les obligations entre les propriétaires et les futurs propriétaires proposés.

L'entente portant sur l'utilisation, l'entretien et l'exploitation communs doit définir l'utilisation commune et l'entretien de tous les parties communes, y compris, mais sans s'y limiter, les murs mitoyens communs, les éléments structurels communs tels que le toit, les semelles, les soffites, les fondations, les aires communes, les entrées de cour communes et l'aménagement paysager commun.

Les propriétaires doivent s'assurer que l'entente engage tous les propriétaires des unités et leurs ayants droit et qu'elle est 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**, et des **Services juridiques de la Ville**. Le Comité exige une confirmation écrite que l'entente est 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**, et des **Services juridiques de la Ville**, ainsi qu'une copie de l'entente et une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** qu'elle a bien été enregistrée sur le titre de propriété.

8. Que les propriétaires fournissent la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur, un arpenteur-géomètre ou un ingénieur technologue autorisé en Ontario a été présenté 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**, 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 deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée 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**.
9. Les propriétaires doivent : *(à moins de 30 mètres de l'avenue Bronson)*
 - a. préparer une étude d'atténuation du bruit conformément aux lignes directrices de la Ville d'Ottawa sur la lutte contre le bruit environnemental, à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée. Les propriétaires doivent conclure avec la Ville une entente qui oblige lesdits propriétaires à mettre en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit recommandée dans l'étude approuvée. L'entente portera également sur les engagements/avis recommandés dans l'étude approuvée, qui seront enregistrés sur le titre foncier et lieront les futurs

propriétaires lors des transferts ultérieurs, en avertissant les acheteurs et/ou les locataires des niveaux de bruit prévus en raison de la source existante de bruit environnemental. L'entente doit être conclue à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, ou de la personne désignée. Le Comité de dérogation exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a été enregistrée sur le titre.

ou

- b. concevoir les unités d'habitation en prévoyant l'ajout de la climatisation centrale à la discrétion de l'occupant et conclure une entente avec la Ville, aux frais des propriétaires, laquelle doit être enregistrée sur le titre de propriété pour tenir compte des engagements/avis qui s'appliquent au terrain et qui lient le ou les futurs propriétaires lors des transferts subséquents, en avertissant les acheteurs et/ou les locataires des niveaux de bruit attendus en raison de la source de bruit environnemental existante. Les deux conditions suivantes seront incluses dans l'entente susmentionnée :

Avis sur les titres concernant le bruit :

- i. « L'acquéreur/locataire pour lui-même, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit reconnaît avoir été informé que ce logement a été équipé d'un système de chauffage à air pulsé et que les conduits, etc. ont été dimensionnés pour accueillir la climatisation centrale. L'installation de la climatisation centrale par l'acheteur/locataire permettra aux fenêtres et aux portes extérieures de rester fermées, garantissant ainsi que les niveaux sonores intérieurs sont conformes aux critères de bruit de la Ville d'Ottawa et du ministère de l'Environnement et du Changement climatique »; et
- ii. « L'acquéreur/locataire pour lui-même, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit reconnaît avoir été informé que les niveaux de bruit dus à l'augmentation de la circulation routière peuvent être préoccupants, interférant occasionnellement avec certaines activités des occupants du logement, car le niveau sonore extérieur dépasse les critères de bruit de la Ville d'Ottawa et du ministère de l'Environnement et du Changement climatique ».
10. Que les propriétaires déposent 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.

11. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut**, que les propriétaires déposent auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à la cession et la concession de servitudes/emprises pour lesquelles l'autorisation est requise.

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 18 août 2022**, 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 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.

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.

Dossiers : D08-01-22/B-00083 et D08-01-22/B-00192

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 AUX REQUÉRANTS :

Les requérants sont invités 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-00083 & D08-01-22/B-00192
Owner(s) / Propriétaire(s): Kathryn Moore and Frank Johnston-Main
Location / Emplacement: 261, 263 Cambridge Street North

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

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

“John Blatherwick”

**JOHN BLATHERWICK
VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

“Stan Wilder”

**STAN WILDER
MEMBER / MEMBRE**

“Heather MacLean”

**HEATHER MACLEAN
MEMBER / MEMBRE**

“Bonnie Oakes Charron”

**BONNIE OAKES CHARRON
MEMBER / MEMBRE**

Absent / Absent

**MICHAEL WILDMAN
MEMBER / MEMBRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que 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 29, 2022 / 29 juillet 2022

Matthew Garnett
Acting Secretary-Treasurer /
Secrétaire-trésorier intérimaire