



## COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

### DÉCISION AUTORISATION

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

<b>Dossier(s) :</b>	D08-01-22/B-00197
<b>Propriétaire(s) :</b>	773873 Ontario Limited
<b>Adresse :</b>	20, rue Cordova
<b>Quartier :</b>	8 – Collège
<b>Description officielle :</b>	lots 1459, 1460, 1461, 1462 et 1463, plan enr. 375
<b>Zonage :</b>	R1FF[632]
<b>Règlement de zonage :</b>	2008-250

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

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

La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de construire une nouvelle habitation isolée sur chaque parcelle.

#### **AUTORISATION REQUISE :**

La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue d'une cession, d'une mainlevée partielle de l'hypothèque/charge et d'une hypothèque/charge.

Le terrain qui sera morcelé, représenté par la partie 1 sur le plan préliminaire déposé avec la demande, aura une façade de 16,82 mètres sur l'avenue Lotta et de 27,48 mètres sur la rue Cordova. Sa superficie sera de 463,1 mètres carrés. Cette propriété sera occupée par l'une des habitations isolées proposées dont l'adresse sera le 93, avenue Lotta.

Le terrain qui sera conservé, représenté par la partie 1 sur ledit plan, aura une façade de 15,11 mètres sur l'avenue Lotta, une profondeur de 27,48 mètres et une superficie de 415,3 mètres carrés. Cette propriété sera occupée par l'autre habitation isolée proposée dont l'adresse sera le 91, avenue Lotta.

L'approbation de la demande aura comme effet de créer deux parcelles distinctes qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des

demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00179 et D08-02-22/A-00180) ont été présentées et seront étudiées en même temps que la présente.

### **AUDIENCE PUBLIQUE :**

La présidente du Groupe a fait prêter serment à Steve Pentz, agent de la propriétaire, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis étaient respectées. M. Pentz a fourni au Comité une présentation détaillée, en se rapportant à un plan d'emplacement et un plan de la composition des lots, à des photographies du paysage de rue et de la propriété en question, ainsi qu'à un plan d'implantation préliminaire et des dessins d'élévation.

Le Comité a également entendu un exposé de Nancy Wilson, de l'Association communautaire City View. Élaborant sur ses observations écrites versées au dossier, Mme Wilson a fait valoir que la proposition ne respectait pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage ou du Plan officiel de la Ville. Elle a également indiqué que deux arbres matures avaient récemment été enlevés sur la propriété en question. En se référant au rapport d'urbanisme de la Ville qui figure au dossier, Mme Wilson a fait remarquer que la Ville aurait exigé la protection de ces deux arbres comme condition d'approbation de la demande d'autorisation (D08-01-22/B-00197).

En réponse aux questions du Comité, Nancy Young, la forestière de la Ville spécialiste en aménagement intercalaire, a confirmé qu'elle avait été informée plus tôt dans la journée que les arbres avaient été enlevés et a proposé que la condition soit modifiée pour envisager le remplacement et la compensation plutôt que la conservation.

Le Comité a également entendu Gwyneth Davidson, du 95, avenue Sainte-Claire, qui a parlé de l'impact de la perte des arbres sur la communauté, ainsi que de l'importance de prévoir des terrains adéquats aux fins de drainage, puisqu'il n'y a pas d'égouts pluviaux dans le secteur.

Cass Sclauzero, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, était également présente et a indiqué qu'elle n'avait aucune préoccupation concernant les demandes.

Jill Prot, de l'Association communautaire City View, était également présente.

### **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.

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. La Majorité du Comité (le membre C. White est dissident pour les raisons mentionnées plus bas) est convaincue 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. La Majorité du Comité est également convaincue 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, la Majorité du Comité est d'avis qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité. Au final, la Majorité du 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.

*Le membre C. White est dissident. À son avis, les dérogations demandées, dont l'autorisation est nécessaire pour l'approbation de la présente demande d'autorisation, permettraient l'aménagement de deux habitations isolées sur des lots qui sont nettement sous-dimensionnés par rapport aux normes de zonage applicables, et ne respectent donc pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage.*

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 la propriétaire fournisse la preuve que les demandes de dérogations mineures connexes (D08-02-22/A-00179 et D08-02--22/A-00180) ont été approuvées, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.
2. Que la propriétaire fournisse au Comité la preuve du paiement versé à la Ville 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. Des précisions concernant le processus d'évaluation peuvent être obtenues en communiquant avec l'urbaniste.

3. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest 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.
4. Que la propriétaire présente une preuve (plan de viabilisation) à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, laquelle doit être confirmée par écrit par la Direction générale au Comité, indiquant que les parcelles, tant la parcelle conservée que la parcelle morcelée, sont dotées de services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'aqueduc 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, la propriétaire devra les déplacer ou en construire de nouveaux à partir des égouts ou des conduites principales de la ville, à ses propres frais.
5. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest 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 la structure accessoire a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage.
6. La propriétaire doit :
  - 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. La propriétaire doit également conclure avec la Ville une entente qui exige que la propriétaire mette 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'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée. 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.

**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 de la propriétaire, 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 ».
7. 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 en Ontario a été présenté à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest 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 propriétés, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée.

8. Que la propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville, à ses propres frais et à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, afin d'exiger la pose, aux frais de la propriétaire, d'un revêtement d'asphalte sur la rue Cordova en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement, si le plan de viabilisation du site qui a été approuvé indique trois fissures ou plus dans la chaussée. Les travaux d'asphaltage doivent être effectués à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**. Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a bien été enregistrée sur le titre.

Si le **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou la personne désignée** détermine qu'une entente d'aménagement exigeant un revêtement d'asphalte n'est plus nécessaire, cette condition sera considérée comme remplie.

9. Que la propriétaire cède à la Ville un triangle de visibilité de 5 m sur 5 m situé à l'intersection de la rue Cordova et de l'avenue Lotta, 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 que le transfert des terrains à la Ville a été enregistré.
10. 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 12 mètres à partir de la médiane de la rue Cordova. 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.

11. Que la propriétaire/requérante prépare et soumette 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 du nombre précis d'arbres de compensation (calibre de 50 mm) requis en vertu du Règlement sur la protection des arbres, pour les arbres 2 et 3, qui ont été enlevés sans permis.
12. Que la propriétaire conclue une entente avec la Ville, par le biais d'une entente d'aménagement ou d'une lettre d'engagement, à ses propres frais et à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, acceptant de préparer et de mettre en œuvre le plan de plantation d'arbres et de fournir des garanties au montant de 400 \$ par arbre pendant une période d'un an à compter de la délivrance du permis d'occupation final. La compensation pour tout arbre qui ne peut être planté sur place sera versée aux Services forestiers avec la demande de permis d'abattage.
13. 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.
14. 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, à la mainlevée partielle d'hypothèque/charge et à l'hypothèque/charge 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<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-00197  
**Owner(s) / Propriétaire(s):** 773873 Ontario Limited  
**Location / Emplacement:** 20 Cordova Street

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.

***“Ann M. Tremblay”***

**ANN M. TREMBLAY  
CHAIR / PRÉSIDENTE**

***“Kathleen Willis”***

**KATHLEEN WILLIS  
MEMBER / MEMBRE**

**Dissent / Dissident**

**COLIN WHITE  
MEMBER / MEMBRE**

***“Scott Hindle”***

**SCOTT HINDLE  
MEMBER / MEMBRE**

**Absent / Absente**

**JULIA MARKOVICH  
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**