



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-00187 et D08-01-22/B-00188
Propriétaire(s) :	Riverain Developments Inc.
Adresse :	3, rue Selkirk
Quartier :	12 – Rideau-Vanier
Description officielle :	Lots 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 32, 33, 34 et 35, plan enregistré 49; partie du lot 1, plan enregistré 49; partie des lots 1, 2, 3, 4 et 14, plan enregistré 51; lots 15 et 16, plan enregistré 51; partie du lot 7, concession Junction Gore
Zonage :	TM3[2719]S441
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 3 août 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DES DEMANDES :

La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en trois parcelles distinctes afin de créer deux nouveaux lots d'utilisations polyvalentes.

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.

La propriété est représentée par les parties 2 à 5 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles qui seront séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00187	65,57 65,67 mètres (rue Montgomery) et 4,64 mètres (ch. River Nord)	73,10 mètres (irrég.)	6 263,7 mètres carrés	2	350, rue Montgomery
B-00188	88,12 mètres (ch. River Nord), 48,27 mètres (rue Selkirk)	25.10 (irrég.)	3 405 mètres carrés	3	3, rue Selkirk

Le terrain conservé (parties 4 et 5) aura une façade de 110,42 mètres sur la rue Montgomery et une de 147,47 mètres sur la rue Selkirk, une profondeur irrégulière de 54,09 mètres et une superficie de 5 589,8 mètres carrés. Cette parcelle comprend un bâtiment polyvalent, qu'il est prévu démolir, et dont l'adresse sera le 300, rue Montgomery.

Les demandes indiquent que la propriété fait actuellement l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-21-0123) en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Avant l'audience, le Comité a reçu une demande d'ajournement de la part de Krista Libman, agente de la requérante, afin de disposer de plus de temps pour discuter des conditions demandées par la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville. Au début de l'audience, le Comité a entendu Mme Libman, qui a confirmé que l'ajournement n'était plus nécessaire, que les préoccupations relatives aux conditions avaient été résolues et que la requérant était prête à poursuivre l'audience comme prévu. Le Comité a donc ajourné les demandes pour les rappeler plus tard dans l'ordre du jour.

Lors du rappel, la présidente du Groupe a noté que la façade du lot pour la demande D08-01-22/B-00187 devrait être modifiée comme suit : 65,57 65,67 mètres (rue Montgomery) et 4,64 mètres (chemin River Nord). Avec l'accord de Mme Libman, la demande a été modifiée en conséquence.

En réponse aux questions du Comité, Mme Libman a confirmé que la demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-21-0123) était en attente de l'approbation de la phase 1. Elle a également confirmé que les demandes visaient à

faciliter le financement et que toutes les servitudes requises seront déterminées dans le cadre d'autres demandes.

Mme Libman a confirmé qu'elle était d'accord avec les conditions demandées qui doivent être remplies tout au long du processus de demande de réglementation du plan d'implantation. Cass Scлаuzero, urbaniste de la Ville, était également présent et a approuvé l'évaluation de Mme Libman.

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. 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. Au final, le Comité estime que la proposition tient suffisamment compte 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 la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Centre 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.
2. Que la propriétaire soumette un dossier de viabilisation du site, préparé par un ingénieur civil professionnel titulaire d'un permis dans la province de l'Ontario, aux fins d'approbation par le gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Centre au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou la personne désignée, ce que la Direction Générale confirmera par écrit au Comité, décrivant les besoins en services municipaux pour chaque bâtiment proposé et précisant que la capacité existe dans l'infrastructure existante de la ville, et que les parcelles morcelées et conservées ont accès à leur propre raccordement indépendant à l'eau, aux services sanitaires et aux égouts, et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée et sont reliés directement à l'infrastructure de la ville.
3. Que la propriétaire conclue une entente d'infrastructure avec la Ville d'Ottawa pour prolonger les services municipaux sur la rue Selkirk à ses propres frais et dépose les garanties nécessaires pour les travaux sur l'emprise municipale à la satisfaction de la Direction des approbations d'infrastructure de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville et à la satisfaction des Services juridiques de la Ville. La propriétaire doit également obtenir l'approbation du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario pour le prolongement des services municipaux. 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.

Si le gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Centre 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'infrastructure à Ottawa pour le prolongement des services municipaux n'est plus nécessaire, cette condition sera considérée comme remplie.

4. La propriétaire doit préparer une étude d'atténuation du bruit (ou une étude d'atténuation du bruit et des vibrations, le cas échéant) conforme aux lignes directrices sur la lutte contre le bruit environnemental de la Ville d'Ottawa, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Centre 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 qui l'oblige à mettre en œuvre les mesures d'atténuation du bruit (et des vibrations, le cas échéant) recommandées dans l'étude approuvée. Le Comité exige une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la ville qu'elle a bien été enregistré sur le titre.
5. Que la propriétaire cède à la Ville un triangle de visibilité de 5 m sur 5 m situé à l'intersection de la rue Selkirk et du chemin River Nord, 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.
6. Que la propriétaire fournisse un rapport géotechnique préparé par un ingénieur civil professionnel agréé dans la province de l'Ontario, qui soit à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Centre au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, et à la satisfaction de l'Office de protection de la nature de la vallée Rideau, ce que la DGPIDE et l'Office doivent confirmer par écrit au Comité, et qui démontre ce qui suit :
 - a) Que toutes les parcelles qui seront créées par ces demandes sont ou peuvent être rendues appropriées à des fins d'utilisation polyvalente.
 - b) Qu'il n'y a pas d'impact environnemental négatif.

Le rapport géotechnique doit, au minimum, déterminer la limite des sols organiques dans la parcelle morcelée et présenter des recommandations sur les méthodes de construction en fonction des types de sol qui s'y trouvent.

7. 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 les demandes d'autorisation.
8. 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 1^{er} septembre 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.

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 :

Dossiers : D08-01-22/B-00187 et D08-01-22/B-00188

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.

Dossiers : D08-01-22/B-00187 et D08-01-22/B-00188

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

File No. / Dossier n°: D08-01-22/B-00187 & D08-01-22/B-00188
Owner(s) / Propriétaire(s): Riverain Developments Inc.
Location / Emplacement: 3 Selkirk 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**

Absent / Absente

**KATHLEEN WILLIS
MEMBER / MEMBRE**

“Scott Hindle”

**SCOTT HINDLE
MEMBER / MEMBRE**

“Colin White”

**COLIN WHITE
MEMBER / MEMBRE**

“Julia Markovich”

**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
August 12, 2022 / 12 août 2022



Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier