



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-00215
Propriétaire(s) : 2738914 Ontario Inc.
Adresse : 770, chemin Brookfield
Quartier : 16 - Rivière
Description officielle : partie des îlots B et C et partie du chemin Hobson
(fermée par le Règlement 2-93 Instr. N647611)
plan enregistré 787 et partie des lots 42 et 43,
plan enregistré 66
Zonage : GM1[155]F(1.75) S147, S148
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 17 août 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 afin de créer des titres fonciers distincts pour la Phase 1, actuellement en cours d'aménagement comprenant quatre bâtiments polyvalents, et le reste des terrains, qui constituent la Phase 2 et qui comprendront trois bâtiments polyvalents supplémentaires.

AUTORISATION REQUISE :

La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue d'une cession et d'une concession de servitude/emprise.

Le terrain morcelé, représenté par les parties 1 à 6 du plan 4R préliminaire déposé avec la demande, aura une façade de 162,49 mètres sur le chemin Brookfield, une profondeur de 97,84 mètres et une superficie de 15 385 mètres carrés. Cette parcelle sera située au 750, chemin Brookfield, qui est actuellement en construction.

Le terrain conservé, indiqué comme les parties 7, 8 et 9 sur ledit plan, aura une façade de 87,7 mètres sur le chemin Brookfield, une profondeur de 98,16 mètres et une superficie de 9 127 mètres carrés. Cette parcelle dont l'adresse sera le 770, chemin Brookfield est destinée à un aménagement futur.

Il est proposé de créer une servitude générale sur les parties 1 à 6 au bénéfice des parties 7 à 9 pour l'accès automobile et piétonnier, l'entretien, le stationnement et les services.

Il est à noter que la propriété fait actuellement l'objet d'une servitude (Instr. no OT63570) pour les services publics.

LA DEMANDE indique que la propriété ~~ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation~~ **fait actuellement l'objet d'une demande de réglementation du plan d'implantation (D07-12-22-0109) pour la phase 2 qui est en cours d'examen** en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE :

La présidente du Groupe a fait prêter serment à Nathan Petryshyn, agent de la propriétaire, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

Paul Black, représentant aussi la propriétaire, et Siobhan Kelly, de la Direction générale de la planification de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE), de la Ville étaient également présents.

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 » à l'égard de 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. 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 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 la propriétaire fournisse une preuve, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, qu'une servitude générale d'accès aux véhicules a été ou sera enregistrée au Bureau d'enregistrement immobilier sur la parcelle morcelée (indiquée aux parties 1 à 6) au bénéfice du ou des propriétaires de la parcelle conservée (indiquée aux parties 7 à 9), ce qui peut être attesté par un engagement de l'avocat de la propriétaire.
2. Que la propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien, à ses propres frais, établissant les obligations entre la propriétaire et les futurs propriétaires proposés.

L'entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien et les parties communes 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.

La propriétaire doit 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 de l'examen des projets d'aménagement – Sud 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 de l'examen des projets d'aménagement – Sud 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 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.

3. Que la propriétaire présente un plan de viabilisation ou une autre preuve à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud 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 chaque bâtiment ou unité sur les parcelles morcelées et conservées, est doté 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 se croisent, ne se raccordent pas directement ou ne sont pas indépendants, et s'il est suffisamment justifié de conserver les emplacements des services, la propriétaire doit obtenir l'approbation du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario (Autorisation environnementale - AE), obtenir l'approbation du Comité pour accorder les servitudes nécessaires à l'accès et à l'entretien des services, et enregistrer une entente portant sur l'utilisation commune et l'entretien, entre les propriétaires des services, sur le titre de propriété, le tout à leurs propres frais. La propriétaire accepte également de conclure une entente d'aménagement avec la Ville pour couvrir ces éléments requis ainsi que toutes les questions techniques, administratives et financières. 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 de propriété.

4. Que la propriétaire accorde à Hydro Ottawa, sans frais, les servitudes nécessaires, dont l'autorisation à l'enregistrement est par les présentes accordée.
5. 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.
6. 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 et à la concession de servitude/emprise 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.

Veuillez 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 15 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.

Veuillez 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-00215
Owner(s) / Propriétaire(s): 2738914 Ontario Inc.
Location / Emplacement: 770 Brookfield Road

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**

Absent / Absent

**SCOTT HINDLE
MEMBER / MEMBRE**

Absent / Absent

**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 26, 2022 / 26 août 2022

Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier