



COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION AUTORISATION

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

Dossier(s) : D08-01-2021/B-00269 à D08-01-2021/B-00274
Propriétaire(s) : Concorde Properties
Adresse : 3663 (~~3661, 3663, 3669, 3673, 3677, 3681~~) (**3667, 3669, 3671, 3673, 3675 et 3677**), chemin Albion Sud
Quartier : 10 – Gloucester-Southgate
Description officielle : partie du lot 7, concession 4, **partie 1** du plan enr. 5R1069
Zonage : R2N
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **les 1^{er} septembre et 6 octobre et le 3 novembre 2021**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DES DEMANDES :

La propriétaire souhaite lotir le bien-fonds en six parcelles distinctes aux fins d'aménagement de trois maisons jumelées. Il est proposé que chaque lot comprenne une unité d'habitation jumelée abritant un logement secondaire au sous-sol.

AUTORISATION REQUISE :

La propriétaire nécessite l'autorisation du Comité en vue de cessions. La propriété est représentée par les parties 1 à 6 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Largeur du lot	Profondeur	Superficie du lot	Partie	Adresse municipale
B-00269	7,62 m	54 m	406,2 m ²	1	(3661) (3667), chemin Albion Sud (unité jumelée avec logement secondaire au sous-sol)

B-00270	7,62 m	54 m	406,5 m ²	2	(3663) (3669), chemin Albion Sud (unité jumelée avec logement secondaire au sous-sol)
B-00271	7,62 m	54 m	406,5 m ²	3	(3669) (3671), chemin Albion Sud (unité jumelée avec logement secondaire au sous-sol)
B-00272	7,62 m	54 m	406,5 m ²	4	(3673), chemin Albion Sud (unité jumelée avec logement secondaire au sous-sol)
B-00273	7,62 m	54 m	406,5 m ²	5	(3677) (3675), chemin Albion Sud (unité jumelée avec logement secondaire au sous-sol)
B-00274	7,62 m	54 m	406,2 m ²	6	(3681) (3677) chemin Albion Sud (unité jumelée avec logement secondaire au sous-sol)

L'approbation de ces demandes aura comme effet de créer six parcelles distinctes qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-21/A-00256 à D08-02-21/A-00261) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Avant l'audience du 1^{er} septembre, le Comité a reçu une demande d'ajournement de Christine McCuaig, agente de la propriétaire, qui souhaitait obtenir un délai supplémentaire pour revoir certaines parties de la proposition afin de réduire l'impact sur les arbres et de répondre aux préoccupations soulevées par la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique (DGPIDE) de la Ville. Lors de l'audience, le Comité a entendu Mme McCuaig, qui a réitéré sa demande d'ajournement. Avec l'accord de toutes les parties, les demandes ont été ajournées au 6 octobre.

Avant l'audience du 6 octobre, le Comité a reçu une lettre de Mme McCuaig demandant un autre ajournement afin de disposer de plus de temps pour soumettre des plans révisés. Avec l'accord du Comité, les demandes ont été ajournées au 3 novembre.

Lors de la nouvelle audience, le président a fait prêter serment à Mme McCuaig, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

Mme McCuaig a fait une présentation complète au Comité, en se référant à des photographies, à un plan d'implantation révisé et à un plan de la composition des lots pour démontrer la compatibilité des lots proposés dans leur contexte. Elle a souligné également l'effet des révisions apportées aux plans en ce qui concerne la conservation des arbres parvenus à maturité.

Le Comité a noté que la description officielle présentée dans l'avis public devrait être modifiée comme suit : partie du lot 7, concession 4, **partie 1 du** plan enr. 5R1069.

En réponse aux questions du Comité, Christina Culley, de la DGPIDE, a fait remarquer que l'avis public initial relatif à ces demandes n'indiquait pas la profondeur des lots pour les parcelles séparées. Mme McCuaig s'est référée au plan 4R préliminaire et a confirmé que la profondeur de chaque parcelle sera de 54 mètres. Avec l'accord de toutes les parties, les demandes ont été modifiées en conséquence.

Le Comité a entendu également Richard Mungall, du 2766, rue Wyldewood, qui s'oppose aux demandes. M. Mungall a fait valoir que la proposition représentait un aménagement excessif et qu'elle aurait un impact négatif sur la circulation et la sécurité des piétons dans le voisinage, ainsi que sur le caractère du paysage de rue, en particulier en ce qui concerne le nombre de nouvelles entrées de cour proposées.

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.

Le Comité note que le rapport de la DGPIDE ne soulève « aucune préoccupation » à l'égard des demandes.

En se fondant sur les éléments de preuve, le Comité est convaincu que la proposition est conforme à la Déclaration de principes provinciale qui encourage l'utilisation et l'aménagement efficaces des terres ainsi que la densification et le réaménagement des zones bâties, en fonction des conditions locales. 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 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 l'année qui suit la date à laquelle la présente décision a été rendue** :

1. Que la propriétaire présente la preuve que les demandes de dérogations mineures connexes (D08-02-21/A-00256 à D08-02-21/A-00261) ont été approuvées et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. Que la propriétaire fournisse la preuve du paiement 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. Des précisions sur le processus d'évaluation peuvent être obtenues en communiquant avec l'urbaniste responsable.
3. Que la propriétaire fournisse la preuve, 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** 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 **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure 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 morcelée et 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, 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 conclue une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien et les parties communes, 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 **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure 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 **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure 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.

6. Que la propriétaire présente 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 **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, ou de la personne désignée**, et que la Direction générale le confirme 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 **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, ou de la personne désignée**.
7. La propriétaire doit préparer une étude d'atténuation du bruit (une étude d'atténuation du bruit et des vibrations, le cas échéant) 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'infrastructure et du développement économique, ou de la personne désignée**. La propriétaire doit également conclure une entente avec la Ville qui exige de la propriétaire qu'elle mette en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit (et des vibrations, le cas échéant) 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.
8. La propriétaire doit conclure une entente avec la Ville, à ses propres frais, qui sera enregistrée sur le titre foncier pour tenir compte des engagements/avis qui s'appliquent au terrain et qui liera 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 (artère, autoroute, aéroport, etc.). 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 exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** qu'elle a été enregistrée sur le titre.

9. Que la propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville, à ses frais et 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**, afin d'exiger la pose, à ses frais, d'un revêtement d'asphalte sur le chemin Albion Sud, en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement, conformément au plan de nivellement et de drainage approuvé. Le revêtement d'asphalte doit être effectué 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 exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** qu'elle a été enregistrée sur le titre.
10. Que la propriétaire cède, si nécessaire, sans frais pour la Ville d'Ottawa, une façade suffisante sur les terrains morcelé et conservé pour permettre une emprise routière mesurant 12 mètres à partir de la médiane du chemin Albion Sud. 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 une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** 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 une confirmation écrite de l'arpenteur-géomètre de la Ville confirmant que l'élargissement n'est pas nécessaire.

11. Avant l'estampillage du ou des actes, la propriétaire/requérante doit conclure avec la Ville d'Ottawa, à ses frais, une entente d'aménagement qui sera enregistrée sur le titre de propriété et qui comprendra les mesures d'atténuation décrites dans le rapport d'information sur les arbres approuvé, préparé par IFS Associates et daté du 13 octobre 2021, ainsi que les garanties connexes pour la protection des arbres.

La propriétaire accepte de fournir des garanties pour une période de 3 ans après l'achèvement de la construction, ce qui équivaut à la valeur des arbres à protéger (arbres n° 1 et n° 5). La propriétaire convient que la garantie ne sera remise à la propriétaire que lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel approprié confirmant que les arbres n° 1 et n° 5 sont en bonne santé et en bon état et qu'ils demeurent structurellement stables. La propriétaire reconnaît et convient que si, de l'avis de la **forestière de la Ville et/ou du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, ou de la personne désignée**, le rapport indique que l'arbre n° 1 ou n° 5 est en déclin et doit être enlevé, la garantie, dans sa totalité, sera confisquée.

12. 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 de renvoi 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.
13. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période d'un an 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.

L'autorisation devient caduque un an après la date de la présente décision.

Toutes les études techniques doivent être soumises à la Direction générale de la planification, de l'infrastructure 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 2 décembre 2021**, 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.elto.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 cofa@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.

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°: D08-01-21/B-00269 to D08-01-21/B-00274
Owner(s) / Propriétaire(s): Concorde Properties
Location / Emplacement: 3663 (3661, 3663, 3669, 3673, 3677, 3681) Albion Road South

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**

“Scott Hindle”

**SCOTT HINDLE
MEMBER / MEMBRE**

“Colin White”

**COLIN WHITE
MEMBER / MEMBRE**

“Julia Markovich”

**JULIA MARKOVICH
MEMBER / MEMBRE**

I, Michel Bellemare, Secretary-Treasurer of the Committee of Adjustment for the City of Ottawa, certify that the attached is a true copy of the Decision of the Committee with respect to the application recorded.

Je, soussigné, Michel Bellemare, secrétaire-trésorier du Comité de dérogation pour la Ville d'Ottawa, confirme que l'énoncé ci-joint est une copie conforme de la décision rendue par le Comité à l'égard de la demande visée.

Date of Decision / Date de la décision
November 12, 2021 / 12 novembre 2021


Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier