

En quoi consiste une autorisation de morcellement ?

Accordée par le Comité de dérogation, l'autorisation de morcellement est une décision autorisant la subdivision de terres. L'autorisation du Comité est requise pour créer de nouveaux lots, emprises ou servitudes, hypothéquer partie d'un bien-fonds, lever partiellement une hypothèque ou conclure une location à bail pour une période de 21 ans ou plus.

Qu'est-ce que le Comité de dérogation?

Le Comité de dérogation est un tribunal administratif quasi-judiciaire nommé par le Conseil municipal et indépendant de l'administration de la Ville. C'est en vertu de la *Loi de 1990 sur l'aménagement du territoire* que le Comité prend des décisions relatives aux dérogations mineures, aux demandes d'autorisation et aux autorisations de morcellement. À Ottawa, le Comité se compose de 15 membres formant trois groupes géographiques de cinq membres chacun. Il tient des audiences le premier et le troisième mercredis de chaque mois, sauf en janvier et en décembre, où il n'y a qu'une audience par mois.

Le processus d'examen des demandes du Comité de dérogation est distinct et indépendant des autres processus municipaux d'approbation des projets d'aménagement. Il peut donc arriver que les différents processus d'approbation se déroulent simultanément.

Comprendre en quoi consiste une autorisation de morcellement et ce qu'elle signifie pour vous est la première étape de la participation.

En quoi consiste le processus d'autorisation?

Réunion de consultation préalable

Avant de présenter une demande, les demandeurs devraient discuter des exigences du règlement de zonage avec un agent de renseignements sur l'aménagement afin de s'assurer qu'aucune dérogation mineure n'est requise. Ils devraient communiquer avec un urbaniste et discuter avec lui de la proposition et des conditions de l'approbation pouvant être posées. En outre, on encourage vivement les demandeurs à communiquer avec leurs voisins et leur association communautaire locale avant de présenter leur demande.

Avis public

La Ville installe un panneau d'avis public sur les terrains visés par la proposition de modification au Règlement de zonage et elle informe les propriétaires fonciers situés à proximité et les groupes communautaires inscrits une fois que la demande est soumise à la Ville.

Audience publique

Plusieurs demandes sont examinées au cours d'une audience publique. L'ordre probable de leur examen est affiché à l'extérieur de la salle d'audience. Le Comité peut inviter le demandeur à expliquer sa proposition et à répondre à certaines questions. Il demande ensuite à d'autres parties de s'exprimer en faveur de la demande ou en opposition à celle-ci. Toute personne qui souhaite recevoir une copie de la décision écrite du Comité doit remplir un formulaire de communication de la décision et le remettre au personnel du Comité durant l'audience.



Décision du Comité et délai d'appel

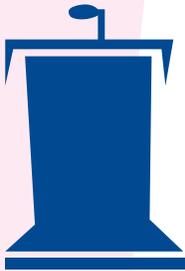
Le Comité tient compte des commentaires de l'urbaniste et de l'opinion des délégués du public, et il peut rendre sa décision, reporter la demande ou différer sa décision. Il peut accorder son autorisation moyennant la satisfaction des critères énoncés dans la *Loi de 1990 sur l'aménagement du territoire*. Les principaux critères sont les suivants :

- Si le lotissement proposé est prématuré ou dans l'intérêt du public
- Les dimensions et formes des lots proposés
- La pertinence du terrain aux fins pour lesquelles il sera loti
- La suffisance des services publics et municipaux
- La conservation des ressources naturelles et les mesures de lutte contre les crues

Émise dans les dix jours suivant l'audience, la décision écrite du Comité peut approuver la proposition mais l'assortir de conditions. Le demandeur aura deux ans, à compter de la date de la décision du Comité, pour satisfaire aux dites conditions, à défaut de quoi l'autorisation deviendra caduque. La décision et les conditions imposées peuvent être portées en appel auprès de le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire par l'auteur de la demande, le ministre, une personne précisée ou un organisme public.

Comment participer

- Soumettez vos commentaires par écrit au secrétaire-trésorier du Comité.
- Assistez aux audiences publiques qui se tiennent à la Place-Ben-Franklin.
- Exprimez-vous lors des audiences où sont examinées les demandes d'autorisation de morcellement. Préparez-vous à expliquer, informations à l'appui, ce en quoi la proposition vous touche.
- Il importe de savoir que le mandat du Comité ne s'étend pas :
 - » aux disputes entre voisins;
 - » aux activités relatives à la démolition ou à la construction;
 - » aux questions touchant les normes de bien-fonds;
 - » aux questions en matière de foresterie et d'arbres urbains, y compris leur coupe et leur enlèvement;
 - » aux questions touchant le droit de vues;
 - » à la capacité des services municipaux;
 - » aux questions relatives au nivellement et au drainage.



Pour de plus amples renseignements :

Pour tout renseignement concernant une demande précise, communiquez avec le Comité de dérogation les jours de semaine, entre 8 h et 16 h.

101, promenade Centrepointe, 4^e étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7
Courriel : cofa@ottawa.ca | Tél. : 613-580-2436 | Téléc. : 613-580-2425

Pour de plus amples renseignements sur les autorisations de morcellement, vous pouvez composer le 3-1-1 et demander à parler avec un agent de renseignements sur l'aménagement, communiquer avec le personnel du Comité ou visitez :

ottawa.ca/CdeD

ottawa.ca/planning
ottawa.ca/urbanisme