



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-00136
Propriétaire(s) : Tolou Group Inc.
Adresse : 308, avenue Atlantis
Quartier : 15 - Kitchissippi
Description officielle : lot 214, plan enr. 4M-28
Zonage : R3E
Règlement de zonage : 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu les **15 juin et 19 octobre 2022**, comme l'exige la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

OBJET DE LA DEMANDE :

Lors de l'audience du 15 juin 2022, le Comité a reporté la demande pour donner le temps à la propriétaire de répondre aux préoccupations de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique et à celles de la Direction des services forestiers. La propriétaire a révisé les demandes de dérogations mineures et souhaite aller de l'avant avec les demandes.

La propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes. La maison isolée existante restera sur une parcelle et il est proposé de démolir le garage isolé existant et de construire une nouvelle maison isolée de deux étages sur l'autre parcelle.

AUTORISATION REQUISE :

La propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue d'une cession.

Le terrain qui sera morcelé est représenté par la partie 2 sur un plan préliminaire 4R déposé avec la demande. Il aura une façade de 7,91 mètres sur l'avenue Atlantis, une profondeur de 30,47 mètres et une superficie de 241,0 mètres carrés. Cette parcelle sera occupée par la nouvelle maison isolée de deux étages dont l'adresse municipale sera le 310, avenue Atlantis.

Le terrain qui sera conservé, indiqué comme partie 1 sur le même plan, aura une façade de 7,33 mètres sur l'avenue Atlantis, une profondeur de 30,47 mètres et une

superficie de 233,4 mètres carrés. Cette parcelle comprendra la maison isolée existante dont l'adresse municipale sera le 308, avenue Atlantis.

L'approbation de la demande aura comme effet de créer deux parcelles distinctes. Ces deux parcelles ainsi que l'aménagement proposé ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00118 et D08-02-22/A-00119) ont été présentées et seront étudiées en même temps que la présente.

AUDIENCE PUBLIQUE :

Avant l'audience du 15 juin 2022, le Comité reçoit une demande d'ajournement de la part de Craig Hamilton, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, au motif que des dérogations supplémentaires et un rapport d'information sur les arbres sont nécessaires. Lors de l'audience, le Comité entend Joseph Vahidi, agent de la requérante, qui confirme qu'il demandera les dérogations supplémentaires identifiées par l'urbaniste et qu'il est d'accord avec l'ajournement demandé par la DGPIDE. Avec l'accord de toutes les parties, la demande est ajournée *sine die*.

À la nouvelle audience du 19 octobre 2022, le président fait prêter serment à M. Vahidi, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. M. Vahidi présente au Comité un bref exposé expliquant que depuis l'audience initiale de juin, les plans ont été révisés afin de protéger les deux arbres situés devant de la nouvelle habitation.

Le Comité entend M. Hamilton, de la DGPIDE de la Ville, qui explique que la présentation des plans révisés a atténué les préoccupations initiales concernant la réduction de la cour latérale intérieure par rapport à l'arbre. La DGPIDE a encore des inquiétudes quant à la réduction du retrait de la cour latérale, mais il note que l'accès à la cour arrière est toujours assuré par la cour latérale plus grande.

Le Comité entend Haley Murray, la forestière de la Ville spécialiste en aménagement intercalaire, qui se dit satisfaite des révisions apportées aux plans pour protéger les arbres n° 1 et n° 3. En ce qui concerne le rapport d'urbanisme versé au dossier, Mme Murray confirme que la condition exigeant un rapport de l'arboriste pour libérer les garanties détenues à nouveau sur les arbres n° 1 et n° 3 fait double emploi et qu'une des conditions peut être supprimée. Elle confirme en outre que la condition exigeant un plan révisé de nivellement et de drainage montrant que l'excavation se trouve à l'extérieur de la zone critique des racines des arbres n° 1 et n° 3 peut également être supprimée, car la requérante a déjà soumis le plan.

Patricia Le Saux, représentant l'Association communautaire de Westboro Beach, est également présente. Mme Le Saux indique que l'Association est favorable à l'aménagement proposé. Josh Svatek, du 314 avenue Atlantis, et Rod Thiessen, du

304, avenue Atlantis, sont également présents et se prononcent en faveur de la

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 » au sujet 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. Enfin, 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 la preuve que les demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00118 et D08-02-22/A-00119) ont été approuvées, et tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. Que la propriétaire accorde à Hydro Ottawa, sans frais, les servitudes nécessaires, dont l'autorisation à l'enregistrement est par la présente accordée.

3. 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.
4. Avant la délivrance d'un permis de construire, la propriétaire/requérante doit conclure une entente d'aménagement ou une lettre d'engagement avec la Ville d'Ottawa, à ses frais et 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**. Une entente d'aménagement doit être enregistrée sur le titre de propriété (le cas échéant), qui comprendra les mesures d'atténuation décrites dans le rapport d'information sur les arbres approuvé, préparé par IFS Associates et daté du 19 juillet 2022, ainsi qu'une garantie connexe pour la protection des arbres. L'entente d'aménagement doit être à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**.
 - a. La propriétaire accepte de fournir des garanties pour une période de 3 ans après l'achèvement de la construction, qui sont équivalentes à la valeur des arbres à protéger (arbres n° 1 et n° 3). La propriétaire convient que la garantie ne lui sera remise que lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel approprié confirmant que les arbres no 1 et no 3 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'immobilier et du développement économique**, le rapport indique que l'un ou l'autre des arbres n° 1 ou n° 3, ou les deux, dépérissent et doivent être enlevés, la garantie pour cet arbre sera perdue. Que la propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses propres frais et 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**, afin de régler les problèmes suivants :
5. Avant le morcellement de la propriété en question, la requérante doit fournir la preuve que la terrasse et les escaliers existants qui traversent la ligne de morcellement proposée ont été modifiés pour être contenus sur le lot conservé et pour être conformes au zonage, 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**.

6. Que la propriétaire présente une preuve à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement 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 parcelle existante est dotée 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.
7. 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 **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement 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. Le plan de nivellement et de drainage doit indiquer le nivellement existant et proposé des propriétés morcelées et conservées, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement, ou de la personne désignée**.
8. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement 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. (Le garage existant devant être démoli.)
9. Que la propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement 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, que la structure existante chevauchant la ligne de morcellement proposée a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage (La terrasse existante du 308, avenue Atlantis, chevauche actuellement la ligne de morcellement proposée.)

10. Que la propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses propres frais, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété, afin de traiter l'engagement/avis suivant qui s'appliquera au terrain et liera les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs :

« La propriété est située à côté de terrains sur lesquels se trouve une ligne de chemin de fer active actuellement, ou qui pourraient en avoir une à l'avenir, et qui pourraient donc être soumis au bruit, aux vibrations et à d'autres activités liées à cette utilisation. »

Le Comité exige une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a été enregistrée sur le titre. (À moins de 500 m de la future voie du TLR)

11. La propriétaire doit préparer une étude d'atténuation du bruit et des vibrations 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 conclure avec la Ville une entente qui oblige la propriétaire à mettre en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit et des vibrations recommandée dans l'étude approuvée. L'entente traitera également de tout engagement/avis recommande dans l'étude approuvée, qui sera enregistrée sur le titre foncier et liera les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs, en avertissant les acheteurs et/ou les locataires des niveaux de bruit attendus en raison de la source existante de bruit dans l'environnement (artère, autoroute, aéroport, etc.). 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. (À moins de 75 m de la future voie du TLR. À moins de 100 m de l'actuel Transitway)
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 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.
13. 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 pour laquelle 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 un 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 17 novembre 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 :

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-00136
Owner(s) / Propriétaire(s): Tolou Group Inc.
Location / Emplacement: 308 Atlantis Avenue

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.

“John Blatherwick”

**JOHN BLATHERWICK
 VICE-CHAIR / VICE-PRÉSIDENT**

“Stan Wilder”

**STAN WILDER
 MEMBER / MEMBRE**

Absent / Absente

**BONNIE OAKES CHARRON
 MEMBER / MEMBRE**

“Heather MacLean”

**HEATHER MACLEAN
 MEMBER / MEMBRE**

“Michael Wildman”

**MICHAEL WILDMAN
 MEMBER / MEMBRE**

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

J'atteste que la présente 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
October 28, 2022 / 28 octobre 2022



Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier