

**DÉCISION
AUTORISATION**Article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

Date de la décision :	10 novembre 2022
Dossier(s) :	D08-01-22/B-00269
Propriétaire(s) :	Leslie Lisk et Dymrna Guarna
Adresse :	1992, promenade Alta Vista
Quartier :	18 - Alta Vista
Description officielle :	lot 80, plan enregistré 550
Zonage :	R1GG
Règlement de zonage :	2008-250
Date de l'audience :	2 novembre 2022

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en deux parcelles aux fins d'aménagement futur de l'une des parcelles. La maison isolée existante restera sur l'autre parcelle.
- [2] Lors de l'audience du 5 octobre 2022, le Comité a reporté la demande D08-01-22/B-00269, afin de donner le temps aux propriétaires de réviser les plans et d'identifier des dérogations supplémentaires. Les propriétaires ont soumis des documents révisés et souhaitent aller de l'avant avec la demande.

AUTORISATION REQUISE :

- [3] Les propriétaires nécessitent l'autorisation du Comité en vue d'une cession.
- [4] Le terrain morcelé est représenté par la partie 1 du plan 4R préliminaire déposé avec la demande. Il aura une façade de 13,94 mètres, une profondeur de 18,21 mètres et une superficie de 266,1 mètres carrés. Cette parcelle comprendra la maison isolée proposée dont l'adresse municipale sera le 226, chemin Crestview.
- [5] Les terrains conservés, représentés par la partie 2 dudit plan préliminaire, auront des façades de 18,29 mètres sur la promenade Alta Vista et de 22,01 mètres sur le chemin Crestview. Leur superficie sera de 377,7 mètres carrés. Cette parcelle

sera occupée par la maison isolée existante dont l'adresse municipale sera le 1992, promenade Alta Vista.

- [6] L'approbation de la demande aura comme effet de créer deux parcelles distinctes. Un lot proposé et une maison proposée ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00255, D08-02-22/A-00256) ont été déposées et seront étudiées en même temps que la présente.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [7] Le président par intérim fait prêter serment à Christopher Simmonds, agent des requérants, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [8] En réponse aux questions du Comité, M. Simmonds confirme que la nouvelle maison isolée proposée sera construite conformément aux dispositions du Règlement de zonage.
- [9] Jacob Bolduc, représentant également les requérants, et Cass Sclauzero, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, sont également présents.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

- [10] Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision, y compris les lettres d'opposition présentées par des résidents du voisinage et l'Association communautaire de Faircrest Heights.
- [11] 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) :

[12] 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).

- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande.
- [14] 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.
- [15] LE COMITÉ DE DÉROGATION accorde donc 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 les propriétaires fournissent la preuve que les demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00185 et D08-02-22/A-00186) ont été approuvées, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.
 2. Que les propriétaires fournissent 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. Des précisions sur le processus d'évaluation peuvent être obtenues en communiquant avec l'urbanisme responsable.
 3. Que les propriétaires concluent une entente d'aménagement avec la Ville, au moyen d'une lettre d'engagement, à leurs propres frais et à la satisfaction du **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique ou la personne désignée**, afin de traiter les questions suivantes :
 - a) Les propriétaires doivent préparer et présenter un plan de plantation d'arbres, préparé 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,

indiquant l'emplacement d'un nouvel arbre de 50 millimètres à planter sur la façade de la propriété ou sur l'emprise de chaque lot après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain et le paysage de rue.

- b) Les propriétaires acceptent de fournir des garanties pour une période de trois ans après l'achèvement de la construction, qui sont équivalentes à la valeur de l'arbre à protéger (arbre 3). Les propriétaires conviennent que la garantie ne sera remise aux propriétaires que lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel approprié confirmant que l'arbre 3 est en bonne santé et en bon état et qu'il demeure structurellement stable. Les propriétaires reconnaissent et acceptent que si, de l'avis de la forestière de la Ville et/ou du **de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique,** le rapport indique que l'arbre 3 est en déclin et doit être enlevé, la garantie pour cet arbre sera confisquée.
 - c) Les propriétaires acceptent de fournir un rapport d'information sur les arbres à la satisfaction du **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure, ou de la personne désignée.** Ce rapport doit être préparé par un arboriculteur, identifier tous les arbres protégés en vertu du Règlement sur la protection des arbres de la Ville et satisfaire aux normes des lignes directrices de la Ville sur les rapports d'information sur les arbres, y compris les mesures d'atténuation spécifiques lorsque des travaux sont proposés dans la zone critique des racines d'un arbre protégé.
4. Que les propriétaires fournissent la preuve, à la satisfaction du **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure, ou de la personne désignée,** ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que le porche à charpente de bois existant sur la ligne de morcellement proposée a été démoli conformément au permis de démolition ou déplacé conformément au Règlement de zonage.
 5. Que les propriétaires fournissent la preuve (plan de viabilisation), à la satisfaction du **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure, ou de la personne désignée,** ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que les parcelles morcelées et conservées, sont dotées de leurs propres 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, les propriétaires devront les déplacer

ou en construire de nouveaux à partir des égouts ou des conduites principales de la ville, à leurs propres frais.

6. Les propriétaires doivent préparer une étude d'atténuation du bruit (ou une étude d'atténuation du bruit et des vibrations, le cas échéant) conforme 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, ou de la personne désignée**. Les propriétaires doivent conclure une entente avec la Ville qui les 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 été enregistrée sur le titre de propriété.
7. Que les propriétaires fournissent la preuve 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**, et que la Direction générale le confirme par écrit au Comité, que les structures accessoires (remises) ont été démolies conformément au permis de démolition ou déplacées conformément au Règlement de zonage.
8. Que les propriétaires fournissent 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'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, ce que la Direction générale confirmera 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 directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée.
9. Que les propriétaires cèdent à la Ville un triangle de visibilité de 5 m sur 5 m situé à l'intersection du croissant Crestview et de la promenade Alta Vista, tous les frais étant à la charge des propriétaires, 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.
10. Que les propriétaires concluent une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien et les parties communes, à leurs propres frais, établissant les obligations entre les propriétaires et les futurs propriétaires proposés.

L'entente portant sur les parties communes, l'entretien et l'utilisation commune doit comprendre l'utilisation commune et l'entretien de toutes les parties communes notamment, mais non exclusivement, les murs mitoyens, les éléments structurels communs tels que le toit, les semelles, les soffites, les fondations, les aires communes, les entrées de cour communes, les espaces paysagers communs et l'infrastructure de drainage commune.

Les propriétaires doivent 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, 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, ou de la personne désignée**, et à la satisfaction des **Services juridiques de la Ville**, ainsi qu'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.

Si le **directeur général de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure, ou de la personne désignée**, a examiné tous les plans proposés, y compris, mais sans s'y limiter, le plan du site, le plan de nivellement et le plan de viabilisation, et a déterminé qu'il n'y a pas de parties partagées, il peut déterminer qu'une entente sur l'utilisation commune, l'entretien et les parties communes n'est plus nécessaire, et cette condition est considérée comme remplie.

11. Que les propriétaires convainquent le chef des Services du bâtiment, ou la personne désignée, en fournissant des dessins de conception ou d'autres documents préparés par un concepteur qualifié, qu'en raison du morcellement proposé, l'habitation isolée existante sur la partie 2 du plan 4R préliminaire sera conforme au Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, tel que modifié, en ce qui concerne la distance limite le long du côté ouest (1992, promenade Alta Vista) de la limite de propriété proposée. Lorsque c'est nécessaire, un permis de construire doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.
12. Que les propriétaires accordent à Hydro Ottawa, sans frais, les servitudes nécessaires, dont l'autorisation à l'enregistrement est par les présentes accordée.
13. Que les propriétaires accordent à Bell Canada, sans frais, les servitudes nécessaires, dont l'autorisation à l'enregistrement est par les présentes accordée.
14. Que les propriétaires déposent 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.

15. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut**, que les propriétaires déposent auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

Absente
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« *Kathleen Willis* »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« *Scott Hindle* »
SCOTT HINDLE
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

« *Colin White* »
COLIN WHITE
MEMBRE

« *Julia Markovich* »
JULIA MARKOVICH
MEMBRE

J'atteste que la présente est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa, datée du **10 novembre 2022**.



Michel Bellemare
Secrétaire-trésorier

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le **1^{er} décembre 2022**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messagerie 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 supplémentaire. Le paiement peut être effectué par chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario, ou par carte de crédit. Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel si vous souhaitez payer par carte de crédit. 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 un 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 AUX REQUÉRANTS

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.

This document is also available in English.

Committee of Adjustment | Comité de dérogation

City of Ottawa | Ville d'Ottawa

Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment | Ottawa.ca/Comitedederogation

cofa@ottawa.ca | cded@ottawa.ca

613-580-2436