

DÉCISION AUTORISATION

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

Date de la décision :	10 février 2023
Dossier :	D08-01-22/B-00293
Propriétaires :	Patrizia et Omar Ghadban et Ram et Sarita Chande
Adresse :	153, chemin Grandview
Quartier :	7 - Baie
Description officielle :	lots 24 et 25, plan enregistré 444
Zonage :	R1E
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	1 ^{er} février 2023

OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent céder une partie de leur bien-fonds aux propriétaires du bien-fonds voisin à l'ouest, situé au 155, chemin Grandview. La maison isolée et le garage existants seront démolis.

AUTORISATION REQUISE

- [2] Les propriétaires nécessitent l'autorisation du Comité en vue d'un redressement de ligne de lot.
- [3] Les terrains ~~qui seront morcelés~~ sont représentés par la partie 3 sur le plan **4R** préliminaire déposé avec la demande. Ils ~~auront une façade de 2,29 mètres sur le chemin Grandview. Cette propriété comprendra une nouvelle maison isolée~~ **seront cédés à la partie 1 pour permettre la construction d'une nouvelle maison isolée. Le lot résultant aura une façade de 23,63 mètres sur le chemin Grandview, une superficie de 1 672 mètres carrés** et sera situé au 155, chemin Grandview.
- [4] Les terrains qui seront conservés sont représentés par la partie 2 sur ledit plan. Ils auront une façade de 23,63 mètres sur le chemin Grandview et une superficie de 1 680 mètres carrés. Cette propriété comprendra une nouvelle maison isolée dont l'adresse municipale sera le 153, chemin Grandview.

- [5] La demande indique que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [6] La présidente du Groupe fait prêter serment à Christoph Jalkotzy, agent des requérants, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées. M. Jalkotzy affirme que la demande doit être modifiée comme suit, comme il est souligné dans le rapport d'urbanisme de la Ville :

Les terrains qui ~~seront morcelés~~ sont représentés par la partie 3 sur le plan **4R** préliminaire déposé avec la demande. Ils ~~auront une façade de 2,29 mètres sur le chemin Grandview. Cette propriété comprendra une nouvelle maison isolée~~ **seront cédés à la partie 1 pour permettre la construction d'une nouvelle maison isolée. Le lot résultant aura une façade de 23,63 mètres sur le chemin Grandview, une superficie de 1 672 mètres carrés** et sera situé au 155, chemin Grandview.

- [7] Toutes les parties étant d'accord, le Comité modifie la demande.
- [8] Le Comité discute de l'ajout de la condition suivante demandée par les Services forestiers :

La propriété des arbres sur le site doit être déterminée. S'il est déterminé que les arbres identifiés sont des arbres limitrophes ou adjacents, les propriétaires doivent présenter une lettre d'autorisation signée par le propriétaire, pour l'enlèvement proposé ou les activités ayant un impact sur le(s) arbre(s). Les requérants reconnaissent qu'un permis d'abattage d'arbre ne peut être délivré sans la permission de tous les propriétaires d'un arbre, et que le plan d'aménagement doit être révisé pour permettre la conservation et la protection des arbres adjacents ou limitrophes si cette lettre ne peut être produite.

- [9] M. Jalkotzy croit que la condition est prématurée parce que la conception du bâtiment n'est pas encore terminée et que la modification proposée de la ligne de lot n'est pas près des arbres.
- [10] La forestière de la Ville, Hayley Murray, explique que le fait d'assortir la confirmation de la propriété d'une condition à l'étape de la demande d'autorisation permet d'éviter les litiges civils ou les infractions au règlement municipal et de s'assurer que les plans peuvent être conçus sans répercussions sur les arbres.
- [11] Le Comité conclut que le redressement de la ligne de lot n'affectera pas les arbres sur la propriété. Le Comité reconnaît en outre qu'en l'absence de plans de construction, la question des arbres n'est pas pertinente dans la présente demande d'autorisation.

[12] Bipin Dhillon, représentant les requérants, était également présent.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

**DEMANDE ACCORDÉE,
TELLE QUE MODIFIÉE**

[13] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives à la demande pour prendre sa décision.

[14] 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 sur l'aménagement du territoire*, ainsi que des critères suivants énoncés au paragraphe 51(24) :

[15] **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).

[16] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande.

[17] Au vu des preuves fournies, 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 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.

[18] 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. Avant la délivrance d'un permis de construire, les propriétaires doivent conclure une entente d'aménagement ou une lettre d'engagement avec la Ville d'Ottawa,

à leurs frais et à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein 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.

- a. Les propriétaires conviennent que l'emplacement des services et des structures proposés, y compris les entrées de cour, les murs de soutènement, les saillies, etc. indiqués sur le plan de nivellement et de viabilisation, sera déterminé en fonction du moindre impact sur les arbres et le couvert végétal protégés, et de la protection complète de l'arbre n° 9.
2. Que les propriétaires fournissent la preuve, à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest 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 maison existante a été enlevée, que le service d'eau existant est obturé à la conduite principale et que la fosse septique existante est mise hors service.
3. Que les propriétaires présentent une preuve (plan de viabilisation) à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest 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 les parcelles, tant la parcelle conservée que la parcelle morcelée, sont dotées 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, 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.
4. 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 **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest 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. 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 gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée.
5. Que les propriétaires concluent une entente avec la Ville, à leurs 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:

« Le lot est situé à côté de terrains présentant des problèmes de stabilité des pentes. Des mesures supplémentaires d'ingénierie et de stabilité des pentes peuvent être exigées avant la délivrance des permis de construire pour l'aménagement sur le lot. »

Le Comité exige une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville selon laquelle elle a été enregistrée sur le titre.

6. Que les propriétaires concluent une entente d'aménagement avec la Ville, à leurs propres frais et à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, afin d'exiger la pose, aux frais des propriétaires, d'un revêtement d'asphalte sur le chemin Grandview, en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement, en face des terrains visés, si le plan de viabilisation du site qui a été approuvé indique trois fissures ou plus dans la surface de la chaussée. Les travaux d'asphaltage doivent être effectués à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein 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 une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville selon laquelle qu'elle a été enregistrée sur le titre.

Si le gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Ouest au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou la personne désignée, détermine qu'une entente d'aménagement exigeant un revêtement d'asphalte n'est plus nécessaire, cette condition sera considérée comme remplie.

7. Que les propriétaires déposent auprès du secrétaire-trésorier du Comité de dérogation les documents suivants :
 - a. Une copie du plan de renvoi et/ou de la description officielle du terrain morcelé et de l'acte ou de l'instrument transmettant le terrain morcelé au propriétaire du bien-fonds contigu à l'ouest, dont l'adresse municipale est le 155, chemin Grandview, afin qu'aucun nouveau lot ne soit créé, conformément au paragraphe (b) ci-dessous;
 - b. Un certificat du fonctionnaire joint à l'acte ou au transfert requis par le paragraphe (a) ci-dessus contenant la mention suivante :

« Les terres à morceler sont destinées à l'ajout d'un lot uniquement aux terres contiguës appartenant à (*insérer le nom*) et décrites comme NIP (*insérer le numéro d'identification de la propriété*) constituant la ou les parties (*insérer les numéros*) sur le plan (*insérer le numéro du plan*), et non à la création d'un nouveau lot. Tout transfert ou toute charge ou autre transaction ultérieure concernant les terres à morceler est soumis aux obligations énoncées au paragraphe 50(3) ou au paragraphe 50(5) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, selon le cas. Ni les terres à morceler ni les terres contiguës ne doivent être transférées, grevées ou autrement cédées à l'avenir sans l'autre parcelle, à moins qu'une autre autorisation ne soit obtenue.

Les propriétaires doivent faire en sorte que les terres à morceler soient consolidées sous le même titre avec les terres voisines et que cette condition soit inscrite au registre des parcelles pour la parcelle consolidée en tant que restriction; »

- c. Un engagement de la part d'un avocat autorisé à pratiquer le droit dans la province de l'Ontario et en règle avec le Barreau du Haut-Canada, comme suit :

« En considération et compte non tenu de la délivrance du certificat en vertu du paragraphe 50(12) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* en ce qui concerne la demande d'autorisation en question, je m'engage au nom des propriétaires, dans les 30 jours suivant l'enregistrement sur le titre du document de transfert contenant la clause figurant dans le certificat officiel délivré par le Comité de dérogation, à déposer une demande de consolidation des parcelles, y compris les terres morcelées (partie du NIP [*insérer le numéro*]) et les terres contiguës (NIP [*insérer le numéro*]). Cette consolidation du NIP vise à renforcer la disposition de la *Loi sur l'aménagement du territoire* dans la condition décrite ci-dessus selon laquelle les deux parcelles ont fusionné sous le même titre et ne peuvent être cédées séparément à l'avenir. Je m'engage en outre à transmettre une copie de la demande enregistrée de consolidation des parcelles et une copie des pages du résumé de la parcelle consolidée au bureau du Comité dans les 21 jours suivant l'enregistrement de la demande de consolidation des parcelles. »

- d. Lorsque la consolidation des parcelles stipulée au paragraphe (b) et l'engagement de l'avocat au paragraphe (c) ci-dessus ne peuvent pas être raisonnablement achevés parce que les parcelles de terre à fusionner ont des qualificatifs de succession différents, une demande de clause restrictive rattachée en vertu de la *Loi sur l'enregistrement des droits*

immobiliers doit être enregistrée sur le titre de propriété des deux terrains morcelés et sur la parcelle contiguë à fusionner. La clause d'engagement, qui doit être à la satisfaction du secrétaire-trésorier du Comité, doit informer tous les futurs acquéreurs que les parcelles doivent être traitées ensemble et non séparément, et contenir le libellé ci-dessous ou un libellé similaire acceptable pour le secrétaire-trésorier du Comité :

« Ces terres ont fusionné sous le même titre et ne peuvent être traitées séparément, sans demander une autorisation au Comité de dérogation ».

Au lieu de l'engagement prévu au paragraphe (c), un engagement de remplacement doit être déposé par l'avocat qui s'engage au nom des propriétaires à enregistrer la clause restrictive sur les deux titres de propriété dans les 30 jours suivant l'enregistrement du document de transfert contenant l'endossement du certificat du fonctionnaire délivré par le Comité de dérogation pour cette demande et à déposer une copie de la clause restrictive enregistrée auprès du Comité dans les 21 jours suivant l'enregistrement du document.

8. 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 de l'arpenteur confirmant la superficie est exigée.** Le plan de renvoi enregistré doit être, en substance, conforme au plan de renvoi préliminaire qui accompagne les demandes d'autorisation.
9. 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.

« *Ann. M. Tremblay* »
ANN M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

Absente
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« *Scott Hindle* »
SCOTT HINDLE
MEMBRE

« *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 février 2023**.



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 **2 mars 2023**, 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 les requérants, le ministre ou une personne déterminée ou un organisme public ayant un intérêt dans l'affaire peuvent faire appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Une « personne déterminée » ne comprend pas un particulier ou une association communautaire.

Il n'existe aucune disposition permettant au Comité de dérogation ou au TOTA de prolonger le délai légal pour déposer un appel. Si le délai n'est pas respecté, le TOTA n'a pas le pouvoir de tenir une audience pour examiner votre appel.

Si un changement important des conditions est demandé, vous n'aurez le droit de recevoir un avis des changements que si vous en avez fait la demande par écrit.

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
City of Ottawa
Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
Ottawa.ca/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436