

DÉCISION AUTORISATION

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

Date de la décision : 20 janvier 2023
Dossiers : D08-01-22/B-00274 à D08-01-22/B-00276
Propriétaire(s) : Muhanad Joudeh
Adresse : 2492, rue Clover
Quartier : 17 – Capitale
Description officielle : lot 27, plan enr. 301
Zonage : R3A
Règlement de zonage : 2008-250
Date de l'audience : 11 janvier 2023

OBJET DES DEMANDES :

- [1] Le propriétaire souhaite lot son bien-fonds en trois parcelles de terrain distinctes pour la construction de trois nouvelles maisons jumelées en longueur. L'habitation et le garage existants seront démolis.

AUTORISATION REQUISE :

- [2] Le propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue de cessions et de concessions de servitudes/emprises. La propriété est représentée par les parties 1 à 12 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00274	10,14 m	30,52 m	309,47 m ²	1 et 2	2492, rue Clover (maison jumelée en longueur proposée)
B-00275	10,16 m	30,52 m	310,08 m ²	3 à 7	2488, rue Clover (maison jumelée en longueur proposée)

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00276	10,16 m	30,52 m	310,08 m ²	8 à 12	2488, rue Clover (maison jumelée en longueur proposée)

- [3] Les demandes indiquent que les parties 2, 6 et 9 sont assujetties à une servitude conformément à l'Instrument n° OC977157.
- [4] Il est proposé d'établir une servitude/emprise sur la partie 7 aux fins d'accès piétonnier et automobile et de viabilisation au bénéfice des parties 8, 9, 10, 11 et 12.
- [5] Il est proposé d'établir une servitude/emprise sur la partie 8 aux fins d'accès piétonnier et automobile et de viabilisation au bénéfice au bénéfice des parties 2, 3, 4, 5, 6 et 7.
- [6] Les demandes indiquent que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [7] Avant l'audience du 2 novembre 2022, le Comité reçoit une demande d'ajournement de Siobhan Kelly, de la Direction de la planification, de l'immobilier et du développement économique de la Ville, afin d'accorder au requérant le délai nécessaire pour présenter un rapport d'information révisé sur les arbres et un plan d'implantation révisé.
- [8] À l'audience, le Comité entend Muhanad Joudeh, propriétaire du bien-fonds, qui accepte le report. Avec l'accord de toutes les parties, la demande est ajournée à l'audience prévue le 12 janvier 2022.
- [9] Lors de la nouvelle audience, la présidente fait prêter serment à M. Joudeh, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.
- [10] La présidente note que, comme l'indique le rapport d'urbanisme de la Ville, la servitude proposée sur la partie 8 doit être modifiée comme suit :

Il est proposé d'établir une servitude/emprise sur la partie 8 aux fins d'accès piétonnier et automobile et de viabilisation au bénéfice des parties 2, 3, 4, 5, 6 et 7.

- [11] Avec l'accord de M. Joudeh, la demande D08-01-22/B-00276 est modifiée en conséquence.
- [12] Le Comité entend aussi Renso Vettoretti, représentant Vincent Vettoretti du 2489, avenue Junction, qui exprime des préoccupations concernant les problèmes potentiels de drainage. En réponse, M. Joudeh offre de partager avec M. Vettoretti le plan de nivellement et de drainage approuvé.
- [13] Interrogée par le Comité, Mme Kelly explique que la Ville avait quelques préoccupations quant à la taille de la servitude de viabilisation proposée, mais indique que les conditions demandées dans le rapport d'urbanisme versé au dossier traiteraient ces questions.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

**DEMANDES ACCORDÉES
TELLES QUE MODIFIÉES**

- [14] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.
- [15] 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) :

[16] **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).

[17] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes. 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. Que le 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 compétent.
2. Que le propriétaire dépose un plan 4R préliminaire révisé comportant une servitude de viabilisation de 3,4 mètres sur les parties 7 et 8 ou fournissent un plan de viabilisation à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Centre au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, démontrant que la tranchée de viabilisation commune est conforme au Règlement 2003-513 sur les raccordements d'égouts et les normes municipales.
3. Que le propriétaire conclue une entente d'infrastructure avec la Ville d'Ottawa pour prolonger/améliorer les services municipaux sur la rue Clover à ses propres frais et dépose les garanties nécessaires pour les travaux sur l'emprise municipale à la satisfaction de la **Direction des approbations d'infrastructure de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique** et à la satisfaction des **Services juridiques de la Ville**. Le propriétaire peut également exiger l'approbation du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario pour le prolongement des services municipaux. Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville selon laquelle que l'entente a été enregistrée sur le titre.
4. Que le propriétaire fournisse un plan de viabilisation, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Centre au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, que les parcelles morcelées et conservées, sont dotées de leurs propres services indépendants

d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'eau, selon le cas, et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée et sont directement reliés à l'infrastructure municipale. S'ils traversent la ligne de morcellement proposée ou ne sont pas indépendants, le propriétaire devra les déplacer ou en construire de nouveaux à partir des égouts ou des conduites principales de la ville, à ses propres frais.

Si le dossier de viabilisation du site et le plan de viabilisation démontrent que la capacité de l'infrastructure municipale existante est suffisante et que les services ne traverseront pas les limites de la propriété, le **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Centre au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, peut, à sa discrétion, déterminer qu'une entente sur l'infrastructure n'est plus nécessaire, et cette condition est réputée remplie.

5. Que le propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses propres frais et à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Centre au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, afin de régler les questions suivantes :
 - a. Le propriétaire accepte de fournir un plan d'implantation ou un plan de nivellement révisé à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Centre au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**. Le plan d'implantation révisé et/ou le plan de nivellement doivent indiquer l'emplacement des entrées de cour, des services, du stationnement, des saillies, des murs de soutènement et du nivellement afin de réduire l'excavation dans les zones de racines critiques des arbres protégés. Le rapport d'information sur les arbres doit être révisé afin de montrer les zones de protection des arbres exactes et de tenir compte de ces modifications.
 - b. Que le propriétaire fournisse une lettre de permission signée par le(s) propriétaire(s) des arbres ou de l'arbre adjacent(s) ou limitrophe(s) pour l'enlèvement proposé ou les activités ayant un impact sur l'arbre ou les arbres. Le demandeur reconnaît que la Ville ne peut délivrer un permis d'enlèvement d'arbre sans la permission de tous les propriétaires. Si un permis d'enlèvement d'arbre ne peut être délivré, l'aménagement proposé doit être révisé pour permettre la conservation et la protection des arbres adjacents ou limitrophes.
 - c. Que le propriétaires élabore et présente un plan de plantation d'arbres préparé à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité de l'examen des

projets d'aménagement – Centre au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, indiquant l'emplacement du nombre précis d'arbres de compensation (diamètre de 50 mm) requis en vertu du Règlement sur la protection des arbres.

6. Que le propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée**, que la maison isolée et le garage existants ont été démolis ou déplacés en vertu d'un permis de construire.
7. Que le propriétaire fournisse 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 – Centre au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**. Le plan de nivellement et de drainage doit indiquer le nivellement existant et proposé des propriétés morcelées et conservées.
8. Le propriétaire doit préparer une étude d'atténuation du bruit et des vibrations conforme aux Lignes directrices sur la lutte contre le bruit environnemental de la Ville d'Ottawa, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Centre au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**. Le propriétaire doit également conclure avec la Ville une entente qui l'oblige à mettre en œuvre les mesures d'atténuation du bruit et des vibrations recommandées dans l'étude approuvée. Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville selon laquelle l'entente a été enregistrée sur le titre de propriété.
9. Que le propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville pour exiger la pose d'un revêtement d'asphalte sur la rue Clover, à ses propres frais, si le plan de viabilisation du site qui a été approuvé indique trois fissures ou plus dans la chaussée. Les travaux d'asphaltage doivent être effectués à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Centre 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 la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville selon laquelle elle a bien été enregistrée sur le titre.

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

10. Que le propriétaire conclue une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien et les parties communes, à ses propres frais, établissant les obligations entre le 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 entrées de cour communes et l'aménagement paysager commun.

Le propriétaire doit s'assurer que l'entente engage tous les propriétaires des unités et leurs ayants droit. Le Comité exige une confirmation écrite que l'entente est à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Centre au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, et des Services juridiques de la Ville**, ainsi qu'une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville selon laquelle elle a été enregistrée sur le titre.

11. Que le 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 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.
12. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période de deux ans comme il est mentionné plus haut**, que le propriétaire dépose auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » aux cessions et aux concessions de servitudes/emprises pour lesquelles l'autorisation est requise.

[19] **L'autorisation devient caduque deux ans après la date de la présente décision.**

[20] 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.

[21] Veuillez 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.

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

« *Kathleen Willis* »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« *Scott Hindle* »
SCOTT HINDLE
VICE-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 **20 janvier 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 **9 février 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.

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