

DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	14 avril 2023
Dossier :	D08-01-23/B-00008
Demande :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Ana Maria Tavares et Carlos et Cristina Macedo
Adresse de la propriété :	31, chemin Starwood
Quartier :	8 - Collège
Description officielle :	Lots 1913, 1914, 1915, 1916 et 1917, plan enregistré 375
Zonage :	R1FF (632)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	5 avril 2023

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction de deux nouvelles maisons isolées. La maison existante sera démolie.
- [2] À l'audience du 15 février 2023, le Comité a reporté la demande pour permettre aux propriétaires de réviser leurs plans et les demandes de dérogations mineures connexes.

AUTORISATION REQUISE

- [3] Les propriétaires nécessitent l'autorisation du Comité en vue d'une cession.
- [4] Le terrain morcelé, représenté par la partie 2 sur le plan 4R préliminaire déposé avec la demande, aura une façade de 19,03 mètres, une profondeur de 27,45 mètres et une superficie de 522,2 mètres carrés. Cette parcelle comprendra une maison isolée et sera située au 33, chemin Starwood.
- [5] Le terrain conservé, indiqué comme la partie 1 sur ledit plan préliminaire, aura une façade de 19,02 mètres, une profondeur de 27,45 mètres et une superficie de 522,1 mètres carrés. Cette parcelle comprendra une maison isolée et sera située au 31, chemin Starwood.

- [6] L'approbation de la demande aura comme effet de créer deux parcelles distinctes. Les parcelles proposées ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00009 et D08-02-23/A-00010) ont été présentées et seront étudiées en même temps que la présente.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [7] La présidente du groupe fait prêter serment à Paulo Alves, agent des propriétaires, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [8] M. Alves donne un aperçu des demandes et répond aux questions du Comité.
- [9] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- Nancy Wilson, de l'Association communautaire City View/Ryan Farms, s'inquiète de la conformité de la proposition au Règlement de zonage et de la conservation des arbres matures sur le site.
 - Jill Prot, de l'Association communautaire City View/Ryan Farms, exprime des préoccupations concernant le caractère adéquat des services municipaux existants et la fonctionnalité du toit plat.
- [10] L'urbaniste Cass Sclauzero répond aux questions du Comité au sujet d'une condition demandée dans le rapport d'urbanisme. Elle affirme que la condition exigeant un permis de voie d'accès privée peut être supprimée, puisque cette question sera traitée à l'étape du permis de construire.
- [11] Haley Murray, forestière de la Ville spécialiste en aménagement intercalaire, est également présente et confirme que le pin blanc mature qui se trouve à l'avant de la propriété (arbre n° 8) est en bon état et qu'il sera conservé.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux critères prévus par la loi

- [12] 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) :

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).

Éléments de preuve

[13] Les éléments de preuve examinés par le Comité comprennent les observations orales formulées lors de l'audience, comme il est précisé ci-dessus, ainsi que les observations écrites suivantes, qui sont conservées dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur du Comité peut obtenir sur demande :

- La demande et les documents à l'appui, y compris une justification de la planification, une déclaration de copropriété pour l'enlèvement d'un arbre limitrophe, les plans avec les révisions et l'information sur les arbres
- Le rapport d'urbanisme, reçu le 31 mars 2023, sans aucune préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, en date du 24 mars 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, en date du 29 mars 2023, sans réserve
- Hydro One, en date du 29 mars 2023, sans réserve
- Nancy Wilson et Jill Prot, coprésidentes, Association communautaire City View/Ryan Farms, courriel daté du 3 avril 2023, en opposition
- Ministère des Transports, en date du 23 mars 2023, sans commentaires

Effet des observations sur la décision

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

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

[16] En se fondant sur les éléments de preuve, la Majorité du Comité est convaincue (le membre C. White est dissident pour les raisons indiquées ci-dessous) 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. La Majorité du Comité est également convaincue 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, la Majorité du Comité est d'avis qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité. Enfin, la Majorité du Comité conclut 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.

[17] *Le membre C. White exprime son désaccord, estimant que l'augmentation des surfaces imperméables sur des lots de taille réduite exercera une pression supplémentaire sur un système de gestion des eaux pluviales déjà peu performant dans le secteur.*

[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 les propriétaires fournissent la preuve que les demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00009 et D08-02-23/A-00010) ont été approuvées et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
2. Que les propriétaires présentent 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 n° 2022-280. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.
3. Que les propriétaires présentent un dossier sur la gestion des eaux pluviales préparé par un ingénieur civil professionnel agréé dans la province de l'Ontario, pour approbation par le **gestionnaire de l'Unité – Ouest 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 la personne désignée**, démontrant que les débits de pointe des eaux pluviales après l'aménagement sont conçus de manière à correspondre aux débits de pointe avant l'aménagement pour tous les événements pluviaux, y compris l'événement pluvial de 100 ans. Les propriétaires acceptent également de conclure une entente d'aménagement avec la Ville pour mettre en œuvre tout

système d'eaux pluviales proposé, y compris le dépôt des garanties requises. Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** qu'elle a bien été enregistrée sur le titre.

S'il y a lieu, les propriétaires doivent obtenir une autorisation environnementale (AE) du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario et, si le gestionnaire de l'Unité – Ouest 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 la personne désignée en fait la demande, ils doivent obtenir l'approbation du Comité pour accorder une ou plusieurs servitudes d'accès et d'entretien du réseau d'égouts pluviaux ou enregistrer une entente d'utilisation commune et d'entretien sur le titre des propriétés, le tout aux frais des propriétaires.

4. Que les propriétaires fournissent la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Ouest 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 maison existante a été enlevée, que les services d'égouts existants sont capuchonnés à l'égout et que le service d'eau existant est obturé à la conduite principale.
5. Que les propriétaires fournissent la preuve (plan de viabilisation), à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Ouest 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 les deux parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, sont dotées de leurs propres services de gestion des eaux pluviales, d'eaux usées et d'approvisionnement en eau raccordés directement à l'infrastructure de la ville, selon le cas. Ces services ne doivent pas traverser la ligne de morcellement proposée. Si ces services traversent la ligne de morcellement proposée ou s'ils ne sont pas indépendants, les propriétaires devront les déplacer ou construire de nouveaux services à partir des égouts et des conduites principales de la ville, à leurs propres frais.
6. Que les propriétaires fournissent la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Ouest 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 accessoire a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage.

7. Que les propriétaires fournissent la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur civil, un arpenteur-géomètre ou un technicien-spécialiste agréé en ingénierie autorisé en Ontario a été présenté à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Ouest 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. 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 – Ouest 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.
8. Les propriétaires doivent préparer une étude d'atténuation du bruit conformément aux Lignes directrices de la Ville d'Ottawa sur la lutte contre le bruit environnemental, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Ouest 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**. Les propriétaires doivent également conclure une entente avec la Ville qui les contraint à mettre en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit et (des vibrations, s'il y a lieu) recommandée dans l'étude approuvée. Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a bien été enregistrée sur le titre.
9. Que les propriétaires concluent une entente d'aménagement avec la Ville, à leurs propres frais et à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Ouest 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**, afin d'exiger la pose, aux frais des propriétaires, d'un revêtement d'asphalte sur le chemin Starwood, en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement, si le plan de viabilisation de l'emplacement 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 – Ouest 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. Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** qu'elle a bien été enregistrée sur le titre.

Si le gestionnaire de l'Unité – Ouest 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 la personne désignée,

détermine qu'une entente d'aménagement exigeant un revêtement d'asphalte n'est plus nécessaire, cette condition sera considérée comme remplie.

10. Les propriétaires ou les requérants doivent préparer et soumettre 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 nombre déterminé d'arbres de compensation (d'un calibre de 50 millimètres) requis en vertu du règlement sur la protection des arbres, en supposant que tous les abattages d'arbres proposés sont autorisés.
11. Avant l'estampillage des actes, les propriétaires ou les requérants 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 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. Une entente d'aménagement doit être enregistrée sur le titre de propriété.**
 - a. Que les propriétaires acceptent de fournir une garantie pour une période de trois ans après l'achèvement de la construction, équivalente à la valeur de l'arbre à protéger (arbre 8). Les propriétaires acceptent que la garantie ne soit restituée au propriétaire que lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel compétent confirmant que l'arbre 8 est toujours en bonne santé et en bon état, et qu'il est stable sur le plan structural. Les propriétaires reconnaissent et acceptent que si, de l'avis de la forestière de la Ville et/ou 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, le rapport indique que l'arbre 8 dépérit et qu'il doit être enlevé, la garantie pour cet arbre sera annulée.
 - b. Que les propriétaires acceptent de préparer et de mettre en œuvre le plan de plantation d'arbres et de fournir des garanties d'un montant de 400 \$ par arbre pendant une période d'un an à compter de la délivrance du permis d'occuper final. La compensation pour tout arbre qui ne peut être planté sur place sera versée aux Services forestiers avec la demande de permis d'abattage. Les propriétaires conviennent que la garantie ne sera remise aux bénéficiaires initiaux que lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel compétent confirmant que tous les arbres de remplacement sont en bonne santé; tout arbre de remplacement qui est mort ou en mauvais état doit être remplacé.

12. Les propriétaires acceptent de produire la preuve que la clôture de protection des arbres autour de la zone critique des racines de l'arbre ou des arbres protégés est installée comme il est indiqué dans le rapport d'information sur les arbres, avant le recouvrement des services, afin d'empêcher toute excavation dans cette zone. Les canalisations sanitaires et pluviales, si elles existent, doivent être abandonnées et capuchonnées à l'extérieur de la zone critique des racines des arbres de la ville, comme le montre clairement le plan des conditions existantes, des enlèvements et de la désaffectation.
13. Les propriétaires conviennent que l'emplacement des structures proposées, y compris les voies d'accès, les murs de soutènement, les saillies, etc. figurant sur le plan de nivellement et de viabilisation, soit déterminé en fonction de l'impact le plus faible possible sur les arbres protégés et le couvert forestier. Les propriétaires reconnaissent que cet examen pourrait entraîner le déplacement de ces structures et acceptent de réviser leurs plans en conséquence 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.
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 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 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.

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

« *Kathleen Willis* »
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 **14 avril 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 **4 mai 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 Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire 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.

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