

DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	28 avril 2023
Dossiers :	D08-01-22/B-00373 et D08-01-22/B-00374
Demandes :	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérant :	Luigi Carrozzi
Adresse de la propriété :	28, boulevard Oakridge
Quartier :	8 – Collège
Description officielle :	Partie du lot 32, concession 1 (façade Rideau) canton géographique de Nepean
Zonage :	R1FF
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	19 avril 2023

PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Le propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction de deux nouvelles maisons isolées. Le bâtiment existant sera démoli.

AUTORISATION REQUISE

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

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00373	16,76 m	44,69 m	749,1 m ²	1	28, boulevard Oakridge (maison isolée proposée)
B-00374	15,24 m	44,71 m	681,3 m ²	2	30, boulevard Oakridge (maison isolée proposée)

- [4] L'approbation des demandes aura comme effet de créer deux parcelles distinctes. Les parcelles proposées ne seront pas conforme aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00350 et D08-02-22/A-00351) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [5] Le 1^{er} février 2023, le Comité entend Jonah Bonn, agent du requérant, qui accepte l'ajournement demandé par l'urbaniste Cass Sclauzero, afin de disposer de plus de temps pour soumettre des renseignements à jour sur les arbres. Avec l'accord de toutes les parties, l'audition des demandes est reportée au 15 mars.
- [6] Le 15 mars, M. Bonn accepte un nouvel ajournement et l'audition des demandes est reportée au 19 avril.
- [7] À l'audience du 19 avril, la présidente du groupe fait prêter serment à M. Bonn, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [8] M. Bonn donne un aperçu des demandes et répond aux questions du Comité.
- [9] Nancy Young, forestière de la Ville, spécialiste en aménagement intercalaire, affirme qu'elle n'a pas d'autres préoccupations à l'égard des demandes, compte tenu de la présentation des renseignements révisés sur les arbres.
- [10] Mme Sclauzero est également présente et indique que la condition demandée dans son rapport d'urbanisme exigeant un permis de voie d'accès privée peut être supprimée, car cette question sera traitée à l'étape du permis de construire.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

- [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 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). (m) the interrelationship between the design of the proposed plan of subdivision and site plan control matters relating to any development on the land, if the land is also located within a site plan control area designated under subsection 41 (2) of this Act or subsection 114 (2) of the *City of Toronto Act, 2006*. 1994, c. 23, s. 30; 2001, c. 32, s. 31 (2); 2006, c. 23, s. 22 (3, 4); 2016, c. 25, Sched. 4, s. 8 (2).

Éléments de preuve

[12] 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, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :

- Les demandes et les documents à l'appui, y compris une justification de la planification, les plans et l'information sur les arbres, avec des révisions
- Le rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 14 avril 2023, sans préoccupation; reçu le 13 avril 2023, demandant un ajournement; reçu le 31 janvier 2023, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 17 avril 2023, sans réserve; courriel daté du 10 mars 2023, sans réserve; courriel date du 24 janvier, sans réserve
- Hydro Ottawa, courriel daté du 13 avril 2023, sans commentaires; courriel daté du 8 mars 2023, sans commentaires; courriel daté du 20 janvier 2023, sans commentaires

Effet des observations sur la décision

[13] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.

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

[15] 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.

- [16] *Le membre C. White exprime son désaccord, estimant que les services municipaux existants pour la gestion des eaux pluviales dans cette communauté sont inadéquats pour soutenir l'aménagement proposé.*
- [17] 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 que les demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00348 et D08-02-22/A-00349) ont été approuvées et que tous les niveaux d'appel ont été épuisés.
 2. Que le propriétaire accorde à Hydro Ottawa, sans frais, les servitudes nécessaires, dont l'autorisation à l'enregistrement est par les présentes accordée.
 3. Que le propriétaire présente 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.
 4. Avant la délivrance d'un permis de construire, le propriétaire doit conclure une entente d'aménagement avec la Ville d'Ottawa, 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**. Une entente d'aménagement doit être enregistrée sur le titre de propriété.
 - a. Le propriétaire accepte de fournir un plan d'implantation et de viabilisation révisé comprenant les entrées de cour, les services, les murs de soutènement, les saillies et le nivellement situés de manière à réduire toute excavation dans le périmètre de la rhizosphère vitale des arbres protégés (en particulier les arbres 1 et 4), à la satisfaction du gestionnaire de l'Unité compétente de la Direction de l'examen des projets d'aménagement, Direction générale de la planification, de l'immobilier et

du développement économique, ou de la personne désignée. Le rapport d'information sur les arbres doit être révisé pour indiquer avec précision les périmètres à protéger ainsi que les recommandations d'atténuation afin de rendre compte de ces changements, et pour fournir une évaluation détaillée de l'état des arbres dans la cour arrière.

- b. Le propriétaire accepte de fournir la preuve que les services existants ont été obturés en dehors du périmètre de la rhizosphère vitale de l'arbre protégé, dans le cadre du processus de démolition. Les services sanitaires et pluviaux, s'il y en a, doivent être abandonnés et capuchonnés à l'extérieur de la zone critique des racines de l'arbre ou des arbres protégés, sur une propriété privée. Cela doit être clairement démontré sur le plan des conditions existantes, des enlèvements et de la mise hors service.
- c. Le propriétaire convient de confirmer la propriété des arbres 6 et 8. S'il est établi que les arbres 6 et 8 sont des arbres limitrophes ou adjacents, le propriétaire doit fournir une lettre d'autorisation signée par le copropriétaire pour l'abattage proposé ou les travaux ayant une incidence sur les arbres. Le requérant reconnaît qu'un permis d'abattage ne peut être délivré sans une lettre d'autorisation 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.
- d. Le propriétaire s'engage à préparer et à soumettre un plan de plantation indiquant le nombre requis d'arbres de compensation 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 à fournir des garanties d'un montant de 400 dollars par arbre pendant une période d'un an à compter de la délivrance du permis d'occupation 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. Le propriétaire accepte que la garantie ne soit restituée au bénéficiaire initial que lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriste ou d'un professionnel compétent confirmant que tous les arbres de remplacement sont en bonne santé; tout arbre de remplacement mort ou en mauvais état doit être remplacé.
- e. Le propriétaire accepte de fournir des garanties pour une période de trois ans après l'achèvement de la construction, qui sont équivalentes à la valeur des arbres à protéger (arbres 1 et 4). Le 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 1 et 4 sont en bonne santé et en bon état et qu'ils demeurent

structurellement stables. Le propriétaire reconnaît et accepte 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, Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, le rapport indique que l'un ou l'autre des arbres 1 ou 4 ou les deux dépérissent et doivent être abattus, la garantie pour cet arbre sera confisquée.

5. Que le propriétaire fournisse 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.
6. Que le propriétaire présente une 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**, laquelle doit être confirmée par écrit par la Direction générale au Comité, indiquant que les parcelles, tant la parcelle conservée que la parcelle morcelée, disposent de leur propre raccordement indépendant aux réseaux d'eau, d'assainissement et d'égouts, selon le cas, et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. Si ces services traversent la ligne de morcellement proposée ou s'ils ne sont pas indépendants, le propriétaire devra les déplacer ou en construire de nouveaux à partir des égouts et des conduites principales de la ville, à ses propres frais.
7. Que le propriétaire fournisse 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.
8. Que le propriétaire fournisse la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur, un arpenteur-géomètre ou un technicien-spécialiste agréé en ingénierie 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 – 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.

9. Que le propriétaire conclue une entente d'aménagement avec la Ville, à ses 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 la personne désignée**, afin d'exiger la pose, aux frais du propriétaire, d'un revêtement d'asphalte sur le boulevard Oakridge, en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement, 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 – 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 demande une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville que l'entente a été enregistrée sur le titre de propriété.

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. Que le propriétaire présente 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. Le propriétaire accepte qu'une entente d'aménagement soit conclue avec la Ville pour construire le réseau d'égouts pluviaux requis, et qu'il y ait dépôt des garanties requises. Le Comité demande une copie de l'entente et une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville que l'entente a été enregistrée sur le titre de propriété.

S'il y a lieu, le propriétaire doit obtenir une autorisation environnementale du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs de l'Ontario et, 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** en fait la demande, il doit 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 commun sur le titre des propriétés, le tout à ses propres frais.

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 demande 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 à la concession de servitude/emprise pour lesquelles 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

Absente
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 **28 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

18 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 AU REQUÉRANT

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