

DÉCISION

AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision : 28 avril 2023

Dossiers : D08-01-23/B-00087 et D08-01-23/B-00088

Demandes : Autorisation en vertu de l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*

Propriétaire/requérant : Angelo Lorelli

Adresse de la propriété : 59, 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 DE LA DEMANDE

[1] Le propriétaire souhaite lotir son bien-fonds en deux parcelles distinctes en vue de la construction de deux nouvelles maisons isolées de deux étages. La maison et les structures accessoires existantes seront enlevées.

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 qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00087	16,0 m	44,62 m	713,90 m ²	1	44, boul. Oakridge (maison isolée proposée)

B-00088	16,0 m	44,62 m	713,90 m ²	2	44, boul. Oakridge (maison isolée proposée)
---------	--------	---------	-----------------------	---	---

- [4] L'approbation des demandes aura comme effet de créer deux parcelles distinctes qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage et, par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00068 et D08-02-23/A-00069) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [5] La présidente du groupe fait prêter serment à Mike Segreto, agent du requérant, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [6] M. Segreto indique qu'il n'a aucune préoccupation concernant les conditions de l'autorisation provisoire demandée par les Services de planification de la Ville.
- [7] L'urbaniste de la Ville, Samantha Gatchene, est également présente.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDES ACCORDÉES

Les demandes doivent satisfaire aux critères prévus par la loi

- [8] 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

[9] 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, une preuve de la composition des lots, des photos du site, l'information sur les arbres et une pétition de soutien signée par huit propriétaires voisins
- Le rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 14 avril 2023, sans préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 17 avril 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, courriel daté du 13 avril 2023, sans commentaires

Effet des observations sur la décision

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

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

[12] 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.

[13] *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.*

[14] 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 (D08-02-23/A-00068 et D08-02-23/A-00069) 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. Le propriétaire doit conclure une entente avec la Ville, au moyen d'une entente d'aménagement ou d'une lettre d'engagement, à ses 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**, acceptant de préparer et de mettre en œuvre le plan de plantation d'arbres et de fournir des garanties au montant de 400 \$ par arbre pendant une période d'un an à partir 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 convient 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.
5. Que le propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction **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 fournisse 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, le propriétaire devra les déplacer ou construire de nouveaux services 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 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.
9. 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.

Le propriétaire reconnaît et accepte que si le système de gestion des eaux pluviales traverse des limites de propriété ou que l'accès au système se fait sur plusieurs propriétés, le propriétaire doit obtenir l'approbation du Comité pour accorder une ou plusieurs servitudes d'accès et d'entretien du système de gestion des eaux pluviales ou enregistrer une entente d'utilisation et d'entretien communs sur le titre des propriétés, le tout à ses propres frais.

10. 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.
11. 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 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