

DÉCISION

AUTORISATION/MORCELLEMENT

Date de la décision :	12 mai 2023
Dossier :	D08-01-23/B-00059
Demande:	Autorisation en vertu de l'article 53 de <i>la Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaires/requérants :	Sandy-Belle Ghosselin et Roy Imad
Adresse de la propriété :	450, chemin Tremblay
Quartier :	18 – Alta Vista
Description officielle :	lots 140 et 141 et partie des lots 139 et 937, plan enregistré 320
Zonage :	R3M
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	3 mai 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 d'une nouvelle maison jumelée de deux étages abritant des logements secondaires.

AUTORISATION REQUISE

- [2] Les propriétaires nécessitent l'autorisation du Comité en vue d'une cession.
- [3] Le terrain qui sera morcelé, représenté par la partie 2 sur le plan 4R préliminaire joint à la demande, aura une façade de 7,47 mètres, une profondeur de 30,17 mètres et une superficie de 225,37 mètres carrés. Cette parcelle comprendra la moitié de la maison jumelée et sera située au 450, chemin Tremblay.
- [4] Les terrains conservés, représentés par la partie 1 sur ledit plan préliminaire, auront un façade de 10,84 mètres, une profondeur de 30,17 mètres et une superficie de 327,04 mètres carrés. Cette parcelle comprendra l'autre moitié de la maison jumelée et sera située au 452, chemin Tremblay.
- [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] À l'audience du 5 avril 2023, le Comité entend l'urbaniste Justin Grift, qui déclare qu'il n'a aucune préoccupation au sujet de la demande, mais note que les plans joints à la demande ne sont pas conformes aux exigences de hauteur de bâtiment du Règlement de zonage et qu'ils devraient être révisés avant la délivrance du permis de construire. Les requérants pourraient également demander une dérogation mineure pour la hauteur du bâtiment. Elie Ghossein, agent des propriétaires, est également présent et indique qu'il souhaite avoir plus de temps pour consulter les propriétaires et étudier cette option avant d'aller de l'avant avec la demande. Avec l'accord de toutes les parties, l'examen de la demande est reporté au 3 mai 2023.
- [7] À l'audience du 3 mai 2023, le président par intérim du groupe fait prêter serment à M. Ghossein, agent des requérants, qui confirme que les exigences légales en matière d'affichage des avis ont été respectées.

Résumé des observations orales

- [8] M. Ghossein répond aux questions du Comité et confirme que des plans révisés ont été présentés pour assurer la conformité avec le Règlement de zonage en ce qui concerne la hauteur de bâtiment.
- [9] Justin Grift, urbaniste de la Ville est également présent.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : **DEMANDE ACCORDÉE**

La demande doit satisfaire aux critères prévus par la loi

- [10] 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

[11] 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 :

- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, les plans et l'information sur les arbres, avec révisions
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 28 avril, sans préoccupation ; reçu le 31 mars 2023, sans préoccupation
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 26 avril 2023; courriel daté du 24 mars 2023, sans réserve
- Hydro Ottawa, courriel daté du 26 avril 2023, sans aucune observation, courriel daté du 29 mars 2023, sans aucune observation
- Hydro One, courriel daté du 28 avril 2023, sans observation ni préoccupation; courriel daté du 24 mars 2023, sans observation ni préoccupation
- Ministère des Transports, courriel daté du 25 avril 2023, sans réserve; courriel daté du 23 mars 2023, sans réserve

Effet des observations sur la décision

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

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

[14] 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.

[15] 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 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 à la page 6 de 9 du Règlement n° 2022-280. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.
2. Que les propriétaires fournissent la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Sud 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 le logement existant a été enlevé, que les services d'égouts existants sont capuchonnés à l'égout et que le service d'eau existant est obturé à la conduite principale.
3. Que les propriétaires fournissent la preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Sud 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 structure accessoire a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage.
4. Que les propriétaires cèdent à la Ville un triangle de visibilité de 5 m sur 5 m situé à l'intersection du chemin Tremblay et de l'avenue U, tous les frais étant à la charge des propriétaires, à la satisfaction de la **Direction des levés et de la cartographie de la Ville**. Cette zone sera exempte de toute structure, plantation, etc., et permettra aux automobilistes d'avoir une distance de visibilité adéquate lorsqu'ils effectuent des virages à l'intersection. Le Comité doit recevoir une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** que le transfert des terrains à la Ville a été enregistré.
5. Que les propriétaires fournissent la preuve, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment et du gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou des personnes désignées**, que les parcelles morcelées et conservées disposent de leurs propres raccordements indépendants aux réseaux d'eau, d'eaux usées et d'égouts pluviaux, selon le cas, et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée et sont reliés directement à l'infrastructure de la ville. En outre, les propriétaires doivent se conformer à la division 7.1.5.4(1) du Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario

332/12, tel que modifié. Au besoin, un permis de plomberie doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.

6. Que les propriétaires présentent 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 dans la province de l'Ontario a été présenté à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Sud 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 – Sud 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**.

7. Que les propriétaires concluent une entente d'aménagement avec la Ville, à leurs propres frais et à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Sud 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 Tremblay en face des terrains visés, sur toute la surface de conduite publique dans les limites du revêtement si le plan de viabilisation du site approuvé indique trois fissures et plus dans la surface asphaltée. Les travaux d'asphaltage doivent être effectués à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Sud 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 été enregistrée sur le titre.

Si le gestionnaire de l'Unité de l'examen des projets d'aménagement – Sud 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.

8. Les propriétaires doivent préparer une étude d'atténuation du bruit et des vibrations conformément aux Lignes directrices de la Ville d'Ottawa sur la lutte contre le bruit environnemental, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Sud 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 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 été enregistrée sur le titre.

9. Que les propriétaires concluent une entente avec la Ville, à leurs propres frais, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété pour traiter des engagements/avis qui s'appliqueront au terrain et lieront les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs, avertissant les acheteurs et/ou les locataires des niveaux de bruit attendus en raison de la source existante de bruit environnemental (route collectrice principale, etc.). L'entente doit être à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Sud 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 été enregistrée sur le titre.
10. 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 de l'engagement/avis suivant qui s'appliquera au terrain et liera les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs:

« La propriété est située à côté de terrains sur lesquels se trouve une ligne de chemin de fer toujours en service ou sur lesquels il pourrait y avoir une à l'avenir. Il est donc possible que la propriété soit exposée au bruit, aux vibrations et à d'autres activités liées à cette utilisation. »

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

11. Que les propriétaires préparent et soumettent un plan de plantation d'arbres, préparé à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Sud 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 nouvel arbre de 50 mm à planter sur chaque lot, de préférence dans l'emprise, après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain.
12. 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 en outre que cet examen peut entraîner le déplacement de ces structures et acceptent de réviser leurs plans en conséquence, à la satisfaction du **gestionnaire de l'Unité – Sud 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.

13. Que les propriétaires acceptent de fournir la preuve que les services existants ont été capuchonnés à l'extérieur de la zone critique des racines 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.
14. Que les propriétaires concluent une entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien commun et les parties communes, à leurs propres frais, établissant les obligations entre les propriétaires et les futurs propriétaires proposés.

L'entente portant sur l'utilisation commune, l'entretien commun et les parties communes doit comprendre l'utilisation commune et l'entretien commun de toutes les parties communes notamment, mais non exclusivement, les murs mitoyens, les éléments structurels communs tels que le toit, les semelles, les soffites, les fondations, les aires communes, les entrées de cour communes et les espaces paysagers communs.

Les propriétaires doivent s'assurer que l'entente engage tous les propriétaires des unités et leurs ayants droit et qu'elle est à la satisfaction des **Services juridiques de la Ville** et du **gestionnaire de l'Unité – Sud 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 confirmation écrite que l'entente est à la satisfaction des **Services juridiques de la Ville** et de la **Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique**, ainsi qu'une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété.

15. 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.
16. 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.

Absente
ANN. M. TREMBLAY
PRÉSIDENTE

« Kathleen Willis »
KATHLEEN WILLIS
MEMBRE

« Scott Hindle »
SCOTT HINDLE
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

Absent
COLIN WHITE
MEMBRE

Absente
JULIE MARKOVICH
MEMBRE

« Stan Wilder »
STAN WILDER
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 **12 mai 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 **1^{er} juin 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