

## DÉCISION AUTORISATION/MORCELLEMENT

<b>Date de la décision :</b>	27 octobre 2023
<b>Groupe :</b>	2 – Suburbain
<b>Dossiers :</b>	D08-01-23/B-00188 et D08-01-23/B-00189
<b>Demandes :</b>	Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
<b>Propriétaire/requérant :</b>	Christopher Simmonds
<b>Adresse de la propriété :</b>	(1459), 1469, rue Portal
<b>Quartier :</b>	18 – Alta Vista
<b>Description officielle :</b>	Lots 45 et 46, plan enregistré 452
<b>Zonage :</b>	R1GG
<b>Règlement de zonage :</b>	n° 2008-250
<b>Date de l'audience :</b>	17 octobre 2023, en personne et par vidéoconférence

### PROPOSITION DU REQUÉRANT ET OBJET DES DEMANDES

- [1] Le propriétaire souhaite morceler le bien-fonds en deux parcelles en vue de la construction d'une maison isolée de deux étages sur une nouvelle parcelle. La maison existante restera sur l'autre parcelle.
- [2] Le 5 septembre 2023, le Comité a reporté l'audition des demandes afin d'accorder plus de temps au propriétaire pour réviser la proposition et les dérogations demandées. Le propriétaire a depuis révisé ses plans et souhaite maintenant aller de l'avant avec les demandes.

### AUTORISATION REQUISE

- [3] Le propriétaire nécessite l'autorisation du Comité pour morceler le bien-fonds. La propriété est représentée par les parties 1 et 2 du plan 4R préliminaire révisé qui accompagne les demandes. Les parcelles distinctes sont décrites ci-après :

*Tableau 1 parcelles proposées*

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00188	22,38 m	29,25 m	749,6 m <sup>2</sup>	1	1469, rue Portal (maison existante)

B-00189	15,77 m	29,25 m	534,7 m <sup>2</sup>	2	1465, rue Portal (maison proposée)
---------	---------	---------	----------------------	---	---------------------------------------

- [4] L'approbation des demandes aura comme effet de créer deux parcelles distinctes. Une des parcelles proposées et les deux maisons, existante et proposée, ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-23/A-00181 et D08-01-23/A0235) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

## AUDIENCE PUBLIQUE

### Résumé des observations orales

- [5] Jill MacDonald et Nadia De Santi, agentes du requérant, présentent un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et qui peut être obtenue sur demande auprès du coordonnateur ou de la coordonnatrice du Comité.
- [6] Christopher Simmonds, le requérant, confirme qu'il est d'accord avec toutes les conditions d'autorisation provisoire demandées par la Ville et Hydro Ottawa.
- [7] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- B. Till, résidente, a déclaré qu'elle n'a aucune réserve au sujet du morcellement de la parcelle, mais elle se dit préoccupée par la taille de l'habitation proposée, son incompatibilité avec le caractère du quartier et son impact sur les arbres.
  - S. Chassé, résident, s'inquiète des retraits proposés et de leur impact sur sa vie privée, ainsi que de l'incompatibilité avec la configuration des retraits dans le quartier.
- [8] L'urbaniste Justin Grift affirme n'avoir aucune préoccupation concernant les demandes.
- [9] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

## DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

### Les demandes doivent 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 :

- Demandes et documents à l'appui, y compris une justification de l'aménagement, des plans, un registre des parcelles, l'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 13 octobre, sans aucune préoccupation; reçu le 31 août 2023, demandant un ajournement
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 11 octobre 2023, sans aucune objection; courriel daté du 1<sup>er</sup> octobre 2023, sans aucune objection
- Hydro Ottawa, courriel daté du 10 octobre 2023, indiquant que le câble aérien doit être enlevé et installé sous l'entrée de cour en raison du morcellement; courriel daté du 1<sup>er</sup> septembre 2023, faisant les mêmes observations
- Administration de l'aéroport international d'Ottawa, courriel daté du 23 août 2023, sans aucune observation
- Hydro One, courriel daté du 12 octobre 2023, sans aucune observation
- J. MacPhee, résident, courriel daté du 5 septembre 2023, s'opposant aux demandes
- M. Foomani, résident, courriel daté du 1<sup>er</sup> octobre 2023, s'opposant aux demandes

- A. Mashaie, résident, courriel daté du 16 octobre 2023, appuyant les demandes
- J.S. Chassé et M. Lehouillier, résidents, courriel daté du 16 octobre 2023, s'opposant aux demandes; courriel daté du 30 août 2023, s'opposant aux demandes
- B. Till, résidente, courriel daté du 16 octobre 2023, s'opposant aux demandes; courriel daté du 1<sup>er</sup> septembre 2023, s'opposant aux demandes
- P. et H. Quinn, résidents, courriel daté du 5 septembre, s'opposant aux demandes
- M. Sauermann et K. Cooper, résidents, courriel daté du 17 octobre 2023, s'opposant aux demandes

### **Effet des observations sur la décision**

- [12] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et accorde les demandes.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant les demandes, soulignant que « les lots, tant morcelé que conservé, se situent dans la fourchette de la largeur et de la superficie des lots [des] autres lots dans les îlots environnants ».
- [14] Compte tenu des éléments de preuve, le Comité est convaincu que la proposition est conforme à la Déclaration de principes provinciale qui favorise une utilisation et un 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 remplis dans les deux ans qui suivent la date à laquelle la présente décision a été rendue** :
1. Que le propriétaire fournisse 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, modifié. On peut obtenir des précisions sur le processus d'évaluation en communiquant avec l'urbaniste responsable.

2. Avant la délivrance d'un permis de construire, que le propriétaire conclue une entente d'aménagement ou prépare une lettre d'engagement 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 (s'il y a lieu), laquelle comprendra ce qui suit :
  - a. Les mesures d'atténuation décrites dans le rapport d'information sur les arbres approuvé v3.0, préparé par Dendron Forestry Services et daté du 12 juillet 2023, et les garanties liées à la protection des arbres. Les garanties, qui seront basées sur la valeur des arbres à protéger (n° 1), seront conservées pendant deux ans après l'achèvement de la construction et rendues au propriétaire uniquement lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel approprié confirmant que les arbres identifiés sont en bonne santé et en bon état et restent structurellement stables.
  - b. Le propriétaire/requérant doit préparer et soumettre un plan de plantation des arbres, 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 du nombre précis d'arbres de compensation (calibre de 50 mm) requis en vertu du Règlement sur la protection des arbres, en supposant que tous les abattages d'arbres proposés sont permis.
  - c. Le propriétaire doit accepter que l'emplacement des structures proposées, y compris les entrées de cour, les murs de soutènement, les services, 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. Le propriétaire reconnaît en outre que cet examen peut entraîner le déplacement de ces structures et convient de réviser ses plans en conséquence, à la satisfaction du gestionnaire 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.
3. Que la propriétaire fournisse, à la satisfaction du **chef des Services du bâtiment, ou de la personne désignée**, des dessins de conception ou d'autres documents préparés par un concepteur qualifié, et qu'à la suite du morcellement proposé du bâtiment existant sur les lots 45 et 46 du plan 4R

préliminaire, ledit bâtiment soit conforme au Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, modifié, en ce qui concerne la distance limitative le long de la partie est de la limite de propriété proposée. Si nécessaire, la propriétaire devra obtenir un permis de construire auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.

4. Que le propriétaire fournisse la preuve, à la satisfaction du chef des Services du bâtiment ou du gestionnaire de l'Examen des projets d'aménagement de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou des personnes désignées, 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, selon le cas, qui sont raccordés directement à l'infrastructure de la ville, et ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. En outre, le propriétaire doit se conformer à la division 7.1.5.4(1) du Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, modifié. Au besoin, un permis de plomberie doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.
5. Que le propriétaire fournisse 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, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, que la structure existante chevauchant la ligne de morcellement proposée a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage.
6. Que le propriétaire conclue une entente avec la Ville, à ses propres frais, qui doit être enregistrée sur le titre de propriété, afin de traiter l'engagement/avis suivant qui s'appliquera au terrain et liera les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs;

« La propriété est située à proximité de terrains sur lesquels se trouve une source existante de bruit environnemental (une artère). Il est donc possible que la propriété soit exposée au bruit et à d'autres activités liées à cette utilisation. »

L'entente doit être conclue 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 une confirmation écrite des Services juridiques de la Ville attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre.

7. Que le propriétaire présente 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 propriétés, tant la propriété morcelée que la propriété conservée, à la satisfaction 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.

8. Que le propriétaire cède à la Ville un triangle de visibilité de 3 m sur 3 m situé à l'intersection de l'avenue Portal et de l'avenue Cavendish, tous les frais étant à la charge du propriétaire. Le propriétaire doit fournir un plan de renvoi pour l'enregistrement, indiquant le triangle de visibilité, à l'arpenteur-géomètre de la Ville pour examen et approbation avant son dépôt au bureau d'enregistrement immobilier. 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.
9. Que le propriétaire satisfasse aux exigences d'Hydro Ottawa en ce qui concerne le déplacement des services aériens existants.
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 » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

*Absent*

FABIAN POULIN  
VICE-PRÉSIDENT

« Jay Baltz »  
JAY BALTZ  
MEMBRE

« George Barrett »  
GEORGE BARRETT  
PRÉSIDENT DU GROUPE PAR INTÉRIM



« Heather MacLean »  
HEATHER MACLEAN  
MEMBRE

« Julianne Wright »  
JULIANNE WRIGHT  
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 **27 OCTOBRE 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 **16 NOVEMBRE 2023**, par courriel à [cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca) et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation  
101, promenade CentrepoinTE, 4<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à [www.olt.gov.on.ca](http://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](mailto: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](http://Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment)  
[cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@ottawa.ca)  
613-580-2436



**Comité de dérogation**  
Ville d'Ottawa  
[Ottawa.ca/Comitedederogation](http://Ottawa.ca/Comitedederogation)  
[cded@ottawa.ca](mailto:cded@ottawa.ca)  
613-580-2436