

DÉCISION AUTORISATION / MORCELLEMENT

| | |
|----------------------------------|--|
| Date de la décision : | 16 août 2024 |
| Groupe : | 2 - Suburbain |
| Dossier : | D08-01-24/B-00110 |
| Demande : | Autorisation en vertu de l'article 53 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i> |
| Requérants : | Tristan Joshua Philippe et Huguette Denise Rochon |
| Adresse de la propriété : | 882 et 884, chemin Smyth |
| Quartier : | 18 – Alta Vista |
| Description officielle : | Lot 353A, plan enregistré 643 et lot 314, plan enregistré 627 |
| Zonage : | R2F |
| Règlement de zonage : | n° 2008-250 |
| Date de l'audience : | 6 août 2024, en personne et par vidéoconférence |

PROPOSITION DES REQUÉRANTS ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] Les requérants souhaitent lotir leur propriété en deux parcelles distinctes afin d'établir un titre de propriété distinct pour chaque moitié des maisons jumelées existantes. Il est proposé de construire une annexe résidentielle sur chaque parcelle nouvellement créée.

AUTORISATION REQUISE

- [2] Les propriétaires nécessitent l'autorisation du Comité en vue de morceler le bien-fonds. La propriété est représentée par les parties 1 à 4 sur un plan 4R préliminaire déposé avec les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :
- [3] Le terrain qui sera morcelé est représenté par les parties 1 et 2 sur le plan 4R préliminaire. Il aura une façade de 11,73 mètres, une profondeur de 30,48 mètres et une superficie de 356,3 mètres carrés. Cette parcelle comprend la moitié de la maison jumelée existante dont l'adresse municipale est le 882, chemin Smyth.
- [4] Le terrain qui sera conservé est représenté par les parties 3 et 4 sur le plan 4R préliminaire. Il aura une façade de 11,34 mètres, une profondeur de 30,48 mètres

et une superficie de 346,9 mètres carrés. Cette parcelle comprend la moitié de la maison jumelée existante dont l'adresse municipale est le 884, chemin Smyth.

- [5] Les demandes indiquent que la propriété est assujettie à une servitude OT14663.
- [6] L'approbation de ces demandes aura pour effet de créer des parcelles distinctes qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-24/A-00159 et D08-02-24/A-00162) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE

- [7] Au début de l'audience, le Comité convoque l'agent des requérants afin de déterminer si un ajournement permettrait aux requérants de consulter les Services de foresterie et de planification de la Ville au sujet de l'emplacement de l'annexe résidentielle qui nécessiterait des révisions au plan déposé. Chris Jalkotzy, agent des requérants, demande que le Comité procède à l'audition des demandes.
- [8] Le Comité accepte d'entendre la demande sans délai.

Résumé des observations orales

- [9] M. Jalkotzy présente un diaporama, dont une copie est conservée dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande. Il souligne que le Plan officiel préconise la densification et que la proposition constitue une manière attrayante et respectueuse de densifier. Il fait remarquer que l'emplacement de l'aménagement proposé protégerait la vie privée des voisins tout en maintenant une aire d'agrément pour les résidents.
- [10] En réponse aux questions du Comité, M. Jalkotzy confirme que les annexes résidentielles en PVC à l'arrière de la propriété seraient enlevées et qu'il ne s'oppose pas à ce que cela soit inclus comme condition de l'autorisation provisoire.
- [11] En réponse aux préoccupations soulevées par les Services forestiers de la Ville concernant l'enlèvement d'un arbre dans la cour arrière, M. Jalkotzy indique que, quel que soit l'emplacement de l'annexe résidentielle proposée, celle-ci aurait un impact sur l'arbre.
- [12] Le requérant, Tristan Philippe, présente aussi un diaporama, que l'on peut se procurer sur demande auprès du coordonnateur, de la coordonnatrice du Comité. M. Philippe indique que l'emplacement de l'annexe résidentielle proposée est dû à la servitude hydroélectrique qui nécessite des dérogations mineures. Il ajoute que si l'annexe résidentielle du 882, chemin Smyth était déplacée à 4 mètres de la limite de propriété, il faudrait tout de même enlever l'arbre distinctif.

[13] L'urbaniste Penelope Horn est également présente et précise que les Services de planification de la Ville sont préoccupés par l'enlèvement d'arbres distinctifs.

[14] La forestière Nancy Young fait part de ses inquiétudes concernant la proposition d'abattre les arbres les plus sains du site. Mme Young ne peut confirmer que les arbres pourraient être conservés si les annexes résidentielles proposées répondaient aux exigences du Règlement de zonage, sans une enquête plus poussée de la part des Services forestiers.

[15] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :

- R. Ringuette et D. Perrault, voisins, font part de leurs préoccupations concernant l'impact sur la valeur de la propriété, la réduction de l'intimité, le manque de stationnement et la quantité de déchets accumulés.

[16] M. Jalkotzy demande que la condition d'autorisation provisoire concernant l'élargissement de la route dans le rapport d'urbanisme de la Ville soit supprimée car, selon son interprétation du plan de renvoi provisoire, cette condition est déjà remplie.

[17] L'urbaniste Penelope Horn affirme qu'elle n'a aucune préoccupation quant à la suppression de la condition relative à l'élargissement de la route.

[18] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ :

DEMANDE ACCORDÉE

La demande doit satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

[19] 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 efficace 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

[20] 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, un résumé des parcelles, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage de l'avis;
- Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 31 juillet 2024, avec des préoccupations; reçu le 31 juillet 2024, avec des préoccupations;
- Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel reçu le 2 août 2024, sans aucune objection;
- Hydro Ottawa, courriel reçu le 2 août 2024, avec des conditions;
- Hydro One, courriel reçu le 24 juillet 2024, sans aucune observation;
- H. Poulin, voisin, courriel reçu le 30 juillet 2024, s'opposant à la demande; courriel reçu le 6 août 2024, appuyant l'enlèvement de l'arbre;
- J. et C. Clement, voisins, courriel reçu le 31 juillet 2024, avec des observations;
- J. et J.C. Besner, résidents, courriel reçu le 1^{er} août 2024, s'opposant à la demande;
- D. Perrault, résident, courriel reçu le 2 août 2024, avec des observations;
- M. Ringuette, résident, courriel reçu le 2 août 2024, avec des observations.

Effet des observations sur la décision

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

[22] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » concernant la demande sous réserve des conditions acceptées par l'agent des requérants.

[23] 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. 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 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.

[24] 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/requérants présentent un plan de plantation des arbres, préparé à la satisfaction du **gestionnaire de la direction compétente au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**, indiquant les emplacements, les espèces ou la taille finale de tous les arbres de compensation requis en vertu du Règlement sur la protection des arbres ou d'un nouvel arbre (calibre de 50 mm) sur chaque lot, le plus important des deux étant retenu. Cette condition peut être supprimée si les plans sont modifiés de manière à conserver les arbres existants.
2. Que les propriétaires/requérants fournissent un plan d'implantation et un plan de viabilisation révisés dans lesquels les éléments proposés (services, murs de soutènement, etc.) sont conçus et situés de manière à assurer la protection adéquate des arbres protégés indiqués dans le rapport d'information sur les arbres. Cela peut entraîner le déplacement de ces structures, et les propriétaires peuvent être contraints de réviser leurs plans en conséquence, à la satisfaction du **gestionnaire de la direction compétente au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée**. Le rapport d'information sur les arbres devra peut-être être révisé pour tenir compte de ces changements.
3. Que les propriétaires/requérants concluent une entente d'aménagement ou une lettre d'engagement avec la Ville d'Ottawa, aux frais des propriétaires/requérants, et à la satisfaction du **gestionnaire de la direction compétente 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 (s'il y a lieu). L'entente comprendra les exigences en matière de

protection des arbres énoncés dans le Règlement sur la protection des arbres et les spécifications connexes fondées sur le rapport d'information sur les arbres préparé par la firme Dendron Forestry Services, daté du 3 avril 2024, ainsi que les garanties connexes pour la protection des arbres. Les garanties, qui seront fondées sur la valeur des arbres à protéger (arbres 2 et 3) seront conservées pendant deux (2) ans après la délivrance d'un permis d'occupation et ne seront ensuite remises aux propriétaires que si la Ville a reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel approprié confirmant que les arbres identifiés sont en bonne santé, qu'ils peuvent être conservés et que leur structure reste stable. Les propriétaires conviennent que si, de l'avis **de la forestière de la Ville et/ou du gestionnaire de la direction compétente au sein de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique**, le rapport indique qu'un arbre dépérit et doit être enlevé, les garanties pour cet arbre, dans leur totalité, seront retenues définitivement. Si le plan de viabilisation montre que des services distincts existent et qu'ils ne nécessitent pas d'entretien supplémentaire, cette condition peut être supprimée.

4. Que les propriétaires fournissent un plan de viabilisation ou une autre preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, démontrant que chaque logement ou bâtiment sur les parcelles, tant la parcelle morcelée que la parcelle conservée, est doté de ses 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.
5. 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 définir l'utilisation commune et l'entretien de tous les parties communes, y compris, mais sans s'y limiter, les murs mitoyens communs, 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 à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée, et des Services juridiques de la Ville**. Le Comité exige une confirmation écrite que

l'entente est à la satisfaction du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée, et à la satisfaction des **Services juridiques de la Ville**. Le Comité exige également une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville attestant qu'elle a été enregistrée sur le titre de propriété.

6. Que les propriétaires fournissent la preuve qu'un plan de nivellement et de drainage, préparé par un ingénieur, un arpenteur-géomètre ou un ingénieur technologue autorisé dans la province de l'Ontario a été présenté à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, 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 propriétés morcelées et conservées, à la satisfaction du gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée.
7. Que les propriétaires fournissent une preuve, à la satisfaction du **gestionnaire de la Direction de l'examen des projets d'aménagement de tous les quartiers au sein de la Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment, ou de la personne désignée**, ce que la Direction générale confirmera par écrit au Comité, démontrant que la structure accessoire a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage.
8. Que les propriétaires satisfassent aux exigences d'Hydro Ottawa en ce qui concerne le déplacement des services aériens existants ou accordent une servitude au besoin, dont l'autorisation est, par la présente, accordée.
9. 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 provisoire qui accompagne la demande d'autorisation.
10. 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 une cession pour laquelle l'autorisation est requise.

Absent
FABIAN POULIN
VICE-PRÉSIDENT

Jay Baltz
JAY BALTZ
PRÉSIDENT PAR INTÉRIM

George Barrett
GEORGE BARRETT
MEMBRE

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 **16 août 2024**.

Matthew Garnett
Secrétaire-trésorier par intérim

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 **5 septembre 2024**, 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

