COMITÉ DE DÉROGATION
DE LA VILLE D'OTTAWA

DÉCISION
AUTORISATION
(Article 53 de la Loi sur l'aménagement du territoire)

Dossier(s) :	D08-01-22/B-00212 à D08-01-22/B-00214
Propriétaire(s) :	Stewart et Kindra Lewis
Adresse :	2300, croissant Fox
Quartier :	7 – Baie
Description officielle :	partie du lot 15, plan enregistré 464
Zonage :	R1O
Règlement de zonage :	2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 3 août 2022**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

OBJET DES DEMANDES :

Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en trois parcelles distinctes aux fins d'aménagement futur. La maison existante sera démolie.

AUTORISATION REQUISE :

Le propriétaire sollicite l'autorisation du Comité en vue de cessions.

La propriété est représentée par les parties 1 à 4 sur le plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00212	29,16 m	37,1 m	524,1 m^2	1	878, avenue Mountainview (maison isolée)
B-00213	15,1 m	46,1 m	650,4 m^2	2	2183, croissant Fox (maison isolée)

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Parties	Adresse municipale
B-00214	18,88 m	39,6 m	525 m^2	3 et 4*	2300, croissant Fox (maison isolée)

Les demandes indiquent que la partie 4 est une servitude au bénéfice d'Hydro Ottawa.

Les demandes indiquent que la propriété ne fait actuellement l'objet d'aucune autre demande d'approbation en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

AUDIENCE PUBLIQUE :

La présidente du Groupe a fait prêter serment à Serene Shahzadeh, agente des propriétaires, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

En réponse aux questions du Comité, Mme Shahzadeh a confirmé qu'un bâtiment d'une superficie de 200 mètres carrés pouvait être aménagé de plein droit sur la partie 1. Le Comité a également entendu Cass Sclauzero, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, qui a indiqué qu'en vertu de l'article 144 du Règlement de zonage, le retrait arrière requis serait généreux. Néanmoins, la partie 1 disposerait d'une vaste zone constructible, comme l'a souligné Mme Shahzadeh. Mme Sclauzero a confirmé également que, comme les lots proposés étaient conformes à la largeur et à la superficie minimales prévues par le règlement, il était possible d'aménager une entrée de cour ou un garage, y compris dans la partie 1, dont la façade était importante.

En ce qui concerne les conditions demandées par Mme Sclauzero, Mme Shahzadeh a demandé que le triangle de visibilité d'angle soit supprimé, étant donné que les trois lots proposés étaient des lots intérieurs. Mme Sclauzero était également présente et a confirmé que, selon la définition de lot d'angle du Règlement de zonage, tout angle inférieur à 135 degrés était considéré comme un lot d'angle. Elle a indiqué que l'angle intérieur du coin mesurait 127 degrés, d'où l'imposition de la condition. Mme Sclauzero a indiqué également que l'examinateur des plans de zonage a déterminé que les parties 1 et 2 pouvaient constituer une façade continue plutôt qu'un lot d'angle. Après délibération, le Comité a convenu de modifier le libellé de la condition.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES ACCORDÉES

Le Comité a pris en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision.

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, 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).

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » à l'égard de la demande. 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 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.

Par conséquent, le Comité accorde 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 fournissent 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 2009-95, modifié. Des précisions sur le processus d'évaluation peuvent être obtenues en communiquant avec l'urbanisme responsable.

2. Que les propriétaires fournissent la preuve, 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, 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 présentent une preuve (plan de viabilisation) 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, laquelle doit être confirmée par écrit par la Direction générale au Comité, indiquant que les parcelles, tant la parcelle conservée que la parcelle morcelée, sont dotées de services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'aqueduc reliés à l'infrastructure municipale et que ces services ne traversent pas la ligne de morcellement proposée. S'ils la traversent ou ne sont pas indépendants, les propriétaires devront les déplacer ou en construire de nouveaux à partir des égouts ou des conduites principales de la ville, à leurs propres frais.

   Dans le cas de la création d'une parcelle vacante, les propriétaires doivent fournir la preuve (plan de viabilisation), 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 doit confirmer par écrit au Comité, que la parcelle a accès à des services suffisants dont la capacité est adéquate.

4. Que les propriétaires fournissent la preuve, 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, 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.

5. Les propriétaires doivent :

   préparer une étude d'atténuation du bruit conformément aux lignes directrices de la Ville d'Ottawa sur la lutte contre le bruit environnemental, 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. Les propriétaires doivent conclure avec la Ville une entente qui oblige lesdits propriétaires à mettre en œuvre toute mesure d'atténuation du bruit recommandée dans l'étude approuvée. L'entente traitera également de tout engagement/avis recommande dans l'étude approuvée, qui sera enregistrée sur le titre foncier et liera les futurs propriétaires lors de transferts ultérieurs, en avertissant les acheteurs et/ou les locataires des niveaux de bruit attendus en raison de la source existante de bruit dans l'environnement. L'entente doit être conclue 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. 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.

ou

concevoir les unités d'habitation en prévoyant l'ajout de la climatisation centrale à la discrétion de l'occupant et conclure une entente avec la Ville, aux frais de la propriétaire, laquelle doit être enregistrée sur le titre de propriété pour tenir compte des engagements/avis qui s'appliquent au terrain et qui lient le ou les futurs propriétaires lors des transferts subséquents, en avertissant les acheteurs et/ou les locataires des niveaux de bruit attendus en raison de la source de bruit environnemental existante. Les deux conditions suivantes seront incluses dans l'entente susmentionnée :

Avis sur les titres concernant le bruit :

i) « L'acquéreur/locataire pour lui-même, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit reconnaît avoir été informé que ce logement a été équipé d'un système de chauffage à air pulsé et que les conduits, etc. ont été dimensionnés pour accueillir la climatisation centrale. L'installation de la climatisation centrale par l'acheteur/locataire permettra aux fenêtres et aux portes extérieures de rester fermées, garantissant ainsi que les niveaux sonores intérieurs sont conformes aux critères de bruit de la Ville d'Ottawa et du ministère de l'Environnement et du Changement climatique »; et

ii) « L'acquéreur/locataire pour lui-même, ses héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit reconnaît avoir été informé que les niveaux de bruit dus à l'augmentation de la circulation routière peuvent être préoccupants, interférant occasionnellement avec certaines activités des occupants du logement, car le niveau sonore extérieur dépasse les critères de bruit de la Ville d'Ottawa et du ministère de l'Environnement et du Changement climatique ».

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 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 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.

7. **Que la Direction des levés et de la cartographie de la Ville confirme l'exigence d'un triangle de visibilité d'angle de 3 m x 3 m sur la partie 1 proposée, et dans le cas où il est déterminé que le lot est un lot d'angle,** que les propriétaires cèdent à la Ville un triangle de visibilité de 3 m sur 3 m situé à l'intersection du croissant Fox et de l'avenue Mountainview, 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.

8. Que les propriétaires concluent une entente d'aménagement avec la Ville, à leurs propres frais et 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, afin d'exiger la pose, aux frais des propriétaires, d'un revêtement d'asphalte sur le croissant Fox et l'avenue Mountainview 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 chaussée. Les travaux d'asphaltage doivent être effectués 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**.** Le Comité exige une copie de l'entente et la confirmation écrite des Services juridiques de la Ville qu'elle a bien été enregistrée sur le titre.

   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 détermine qu'une entente d'aménagement exigeant un revêtement d'asphalte n'est plus nécessaire, cette condition sera considérée comme remplie.

9. Que les propriétaires :

   a) acceptent de fournir un rapport d'information sur les arbres révisé 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. Ce rapport doit être préparé par un arboriculteur, doit identifier tous les arbres protégés en vertu du Règlement municipal sur la protection des arbres et répondre aux normes des lignes directrices de la Ville sur les rapports d'information sur les arbres, y compris les mesures d'atténuation spécifiques lorsque des travaux sont proposés dans la zone critique des racines d'un arbre protégé.

b) conviennent que l'emplacement des structures proposées, telles que les voies d'accès, les murs de soutènement, les saillies, etc., figurant sur un plan d'implantation et de nivellement, sera déterminé par le directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, ou de la personne désignée, en fonction du moindre impact sur les arbres et le couvert forestier protégés. Les propriétaires reconnaissent et acceptent que cet examen puisse entraîner le déplacement de ces structures, et acceptent de réviser leurs plans en conséquence 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.

c) préparent et soumettent un plan de plantation d'arbres, préparé 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, indiquant l'emplacement d'un nouvel arbre de 50 mm à planter sur la façade ou l'emprise de chaque lot après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain et le paysage de rue.

10. 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 dudit arpenteur confirmant la superficie est exigée.** Le plan de renvoi enregistré doit être sensiblement conforme au plan de renvoi préliminaire qui accompagne la demande 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 les propriétaires déposent auprès du Comité « l'enregistrement électronique des documents nécessaires » à la cession pour laquelle l'autorisation est requise.

L'autorisation devient caduque deux ans après la date de la présente décision.

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.

Veuillez prendre note que si un changement majeur à une ou plusieurs conditions est demandé, vous ne recevrez un avis que si vous avez présenté une demande par écrit en ce sens.

AVIS DE DROIT D'APPEL :

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), il est nécessaire de faire parvenir une formulaire d'appel et un chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation d'ici **le 1er septembre 2022**, à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation
101, promenade Centrepointe, 4e 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 additionnel. 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 des particuliers, des sociétés constituées en personne morale ou des organismes publics peuvent en appeler auprès du TOAT des décisions rendues relativement à des demandes d'autorisation. Une association ou un groupe qui n'a pas été constitué en société ne peut déposer d'avis d'appel. Cependant, un membre de l'association ou du groupe peut déposer un avis d'appel en son nom.

Veuillez noter qu'il n'existe aucune disposition permettant au Comité de dérogation ou au TOAT 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.

AVIS AUX REQUÉRANTS :

Les requérants sont invités à prendre note des commentaires reçus des divers services municipaux et d'autres agences techniques telle Hydro Ottawa et à les consulter, le cas échéant.

DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION

File No. / Dossier nº:	D08-01-22/B-00212 to D08-01-22/B-00214
Owner(s) / Propriétaire(s):	Stewart and Kindra Lewis
Location / Emplacement:	2300 Fox Crescent

We, the undersigned, concur in the decision and the reasons set out by the Committee of Adjustment.

Nous, soussignés, souscrivons à la décision et aux motifs rendus par le Comité de dérogation.

"Ann M. Tremblay"

ANN M. TREMBLAY
CHAIR / PRÉSIDENTE

Absent / Absente

KATHLEEN WILLIS
MEMBER / MEMBRE

"Scott Hindle"

SCOTT HINDLE
MEMBER / MEMBRE

"Colin White"

COLIN WHITE
MEMBER / MEMBRE

"Julia Markovich"

JULIA MARKOVICH
MEMBER / MEMBRE

I certify that this is a true copy of the Decision of the Committee of Adjustment of the City of Ottawa.

Je certifie que celle-ci est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa.

Date of Decision / Date de la décision
August 12, 2022 / 12 août 2022

Michel Bellemare
Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier