



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-00203 and D08-01-22/B-00204
Propriétaire(s) : 13414311 Canada Inc. et 13413322 Canada Inc.
Adresse : 1535, (1533), avenue Rosebella
Quartier : 10 - Gloucester-Southgate
Description officielle : partie des lots 606, 607 et 608, plan enregistré 326
Zonage : R1WW
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 deux parcelles distinctes en vue de la construction de deux maisons isolées, une maison sur chacune des parcelles nouvellement créées. La maison existante sera démolie.

AUTORISATION REQUISE :

Les propriétaires sollicitent l'autorisation du Comité en vue de cessions. La propriété est représentée par les parties 1 et 2 du plan 4R préliminaire qui accompagne les demandes. Les parcelles séparées sont décrites ci-après :

Dossier	Façade	Profondeur	Superficie	Partie	Adresse municipale
B-00203	11,405 m	30,13 m	343,5 m ²	1	1691, avenue Rosebella (une maison isolée proposée)
B-00204	11,405 m	30,13 m	343,5 m ²	2	1691, avenue Rosebella (une maison isolée proposée)

L'approbation de ces demandes aura pour effet de créer deux parcelles distinctes qui ne seront pas conformes aux exigences du Règlement de zonage. Par conséquent, des demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00185 et D08-02-22/A-00186) ont été présentées et seront étudiées en même temps que les présentes.

AUDIENCE PUBLIQUE :

La présidente a fait prêter serment à Mike Segreto, agent des requérantes, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

En réponse aux questions du Comité, M. Segreto a confirmé que les résidents des alentours avaient été consultés, y compris le propriétaire de la propriété commerciale, et que des mesures seraient prises pour protéger les arbres.

Siobhan Kelly, de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, était également présente. En réponse aux questions du Comité, elle a confirmé qu'il était difficile pour les lots d'être conformes au Règlement de zonage, car la largeur minimale du lot était de 9 mètres et la superficie minimale du lot était de 450 mètres carrés. Les exigences en matière de zonage pour cette zone faisaient donc actuellement l'objet d'une révision. Mme Kelly a également confirmé que la Ville avait des préoccupations concernant la protection des arbres. Toutefois, la Ville n'avait aucune inquiétude quant à l'entrée de cour proposée, car elle était conforme aux exigences de zonage.

Nancy Young, forestière de la Ville spécialiste en aménagement intercalaire, était également présente. En réponse aux questions du Comité, elle a exprimé ses préoccupations concernant l'emplacement de l'entrée de cour proposée à proximité de l'arbre municipal. Elle a également confirmé que les conditions demandées répondaient à ces préoccupations.

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 qu'en ce qui concerne les dérogations demandées pour la réduction de la superficie des lots, le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève aucune préoccupation, affirmant que : « Telle que proposée, la taille des deux lots permet d'accueillir les maisons isolées, qui sont conformes aux retraits requis. Le personnel note que les requérantes ne cherchent pas à se soustraire à d'autres dispositions de zonage. Les deux lots offrent également de l'espace pour les aires d'agrément et l'aménagement paysager à l'aide de végétaux. »

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.

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 la preuve que les demandes de dérogations mineures (D08-02-22/A-00185 et D08-02-22/A-00186) ont été approuvées, tous les niveaux d'appel ayant été épuisés.
2. 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.

3. Les propriétaires acceptent de fournir la preuve que les services existants sont 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.
4. Les propriétaires conviennent de fournir un rapport d'information sur les arbres révisé pour tenir compte du retrait requis de l'encoche ainsi que de la méthode d'excavation à proximité de l'arbre n° 4 et de la conception de l'entrée de cour à proximité de l'arbre n° 1, à la satisfaction 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. Ce rapport doit être préparé par un arboriculteur, 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. Le plan d'implantation peut nécessiter une révision pour tenir compte des changements recommandés dans le rapport d'information sur les arbres.
5. Les propriétaires conviennent que l'emplacement des services souterrains proposés figurant sur un plan de nivellement et de viabilisation sera déterminé par 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, en fonction du moindre impact sur les arbres et le couvert forestier protégés. Les propriétaires reconnaissent et acceptent que cet examen pourrait entraîner le déplacement de ces structures et acceptent de réviser leurs plans en conséquence à la satisfaction 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.
6. Avant la délivrance du ou des permis de construire, les propriétaires/requérantes doivent conclure avec la Ville d'Ottawa, à leurs frais, une entente d'aménagement qui sera inscrite au titre de propriété et qui comprendra les mesures d'atténuation décrites dans le rapport d'information sur les arbres révisé requis, ainsi que les garanties connexes pour la protection des arbres. L'entente d'aménagement doit être à la satisfaction 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. Les propriétaires acceptent de fournir des garanties pour une période de 3 ans après l'obtention du permis d'occupation final, qui sont équivalentes à la valeur des arbres à protéger (arbre n° 1). Les propriétaires acceptent que la garantie ne soit rendue

aux propriétaires que lorsque la Ville aura reçu un rapport d'un arboriculteur ou d'un professionnel approprié confirmant que l'arbre n° 1 demeure en bonne santé et en bon état, et qu'il est structurellement stable. Les propriétaires reconnaissent et conviennent que si, de l'avis de la forestière de la Ville et/ou 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, le rapport indique que l'arbre n° 1 dépérit et doit être enlevé, la garantie, dans sa totalité, sera confisquée.

7. Que les propriétaires/requérantes préparent et soumettent un plan de plantation d'arbres, préparé à la satisfaction 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 de la personne désignée, indiquant l'emplacement d'un nouvel arbre de 50 mm à planter sur chaque nouveau lot après la construction, afin d'améliorer le couvert forestier urbain et le paysage de rue.
8. Que les propriétaires fournissent la preuve (c'est-à-dire permis de démolition et rapport d'inspection), à la satisfaction 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 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.
9. Que les propriétaires fournissent la preuve, à la satisfaction 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 de la personne désignée, et que la Direction générale le confirme par écrit au Comité, que les structures accessoires ont été démolies conformément au permis de démolition ou déplacées conformément au Règlement de zonage.
10. Que les propriétaires présentent une preuve (plan de viabilisation) à la satisfaction 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 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.

11. 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 :
- a. « L'acquéreur/locataire est avisé qu'en raison de la proximité de l'aéroport, le bruit de l'aéroport et des aéronefs pourrait parfois nuire aux activités extérieures ou intérieures. »
 - b. « *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* »
 - c. « *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* ».
- 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 de propriété.
12. 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 – Sud 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 parcelle morcelée que la parcelle conservée à la satisfaction 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 de la personne désignée.
13. 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 – Sud 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 l'avenue Rosebella 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 – Sud 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 – 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.

14. 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 les demandes d'autorisation.
15. 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 1^{er} septembre 2022**, 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 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 requérantes sont invitées 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.

Dossiers : D08-01-22/B-00203 et D08-01-22/B-00204

**DECISION SIGNATURE PAGE
PAGE DE SIGNATURE DE LA DÉCISION**

File No. / Dossier n°: D08-01-22/B-00203 and D08-01-22/B-00204
Owner(s) / Propriétaire(s): 13414311 Canada Inc. and 13413322 Canada Inc.
Location / Emplacement: 1691 Rosebella Avenue

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