



## COMITÉ DE DÉROGATION DE LA VILLE D'OTTAWA

### DÉCISION AUTORISATION

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

**Dossier :** D08-01-21/B-00292, D08-01-21/B-00293  
**Propriétaire(s) :** Joseph et Grace Braia  
**Adresse :** 2538 (2536), chemin Pagé  
**Quartier :** 2 – Innes  
**Description officielle :** partie du lot 6, concession 3 (façade des Outaouais)  
**Zonage :** R1WW  
**Règlement de zonage :** 2008-250

Un avis a été notifié et une audience publique a eu lieu **le 3 novembre 2021**, comme l'exige la Loi sur l'aménagement du territoire.

#### OBJET DES DEMANDES :

Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en deux parcelles distinctes. ~~Il est proposé de construire une nouvelle maison isolée du côté sud du bien-fonds.~~ La maison isolée existante du côté ~~nord~~ **sud** du bien-fonds sera conservée **et le garage attenant existant sera démoli.**

#### AUTORISATION REQUISE :

Pour ce faire, les propriétaires nécessitent 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-00292	20,66 m	47,20 m	975,3 m <sup>2</sup>	1	2538, chemin Pagé (maison isolée qui restera)
B-00293	9,83 m	47,20 m	464,0 m <sup>2</sup>	2	2536, chemin Pagé (maison isolée proposée)

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 :**

Le président a fait prêter serment à Michael Segreto, agent des propriétaires, qui a confirmé que les exigences légales en matière d'affichage des avis avaient été respectées.

En réponse à des questions du Comité, M. Segreto a confirmé que l'objet des demandes devait être modifié afin de supprimer la référence à une maison isolée proposée, étant donné qu'il n'existe aucun plan d'aménagement pour la nouvelle parcelle proposée, et d'identifier correctement l'emplacement de la maison existante. L'objet des demandes a donc été modifié comme suit :

Les propriétaires souhaitent lotir leur bien-fonds en deux parcelles distinctes. ~~Il est proposé de construire une nouvelle maison isolée du côté sud du bien-fonds.~~ La maison isolée existante du côté ~~nord~~ **sud** du bien-fonds sera conservée **et le garage attenant existant sera démoli.**

Avec l'accord de M. Segreto, les demandes ont été modifiées en conséquence.

M. Segreto a présenté au Comité un aperçu de la proposition, en se référant à des photographies, à un plan 4R préliminaire et à un plan de la composition des lots afin de démontrer la compatibilité des lots proposés dans leur contexte. Il a indiqué que le garage attenant existant situé sur la partie 2 sera démoli. Il a également confirmé que les parcelles sont entièrement conformes aux exigences de la sous-zone R1WW en matière de largeur et de superficie des lots.

Sylvain Boily, du 2069, promenade Rolling Brook, Paul Heenan, d 2065, promenade Rolling Brook, et Patrick Bedard, du 2067, promenade Rolling Brook, étaient également présents et ont exprimé leurs préoccupations à l'égard des demandes et de l'aménagement futur de la parcelle morcelée. Les préoccupations soulevées par les résidents du voisinage concernaient généralement le précédent que la proposition pourrait créer pour l'aménagement futur de la communauté de Chapel Hill Sud et son impact concernant le caractère de la rue, la perte d'arbres adultes, l'augmentation de la circulation automobile et du stationnement, ainsi que la taille, l'échelle et la masse potentielles de l'aménagement futur de la parcelle morcelée par rapport aux voisins immédiats.

Lucy Ramirez, de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique (DGPIDE) de la Ville, était également présente.

### **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.

Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville ne soulève « aucune préoccupation » à l'égard des demandes, soulignant que la proposition est entièrement conforme aux exigences du Règlement de zonage.

En se fondant sur les éléments de preuve, 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 aussi d'avis qu'un plan de lotissement n'est pas nécessaire pour réaliser un aménagement adéquat et ordonné de la municipalité. En outre, le Comité estime que la proposition tient suffisamment compte 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 l'année qui suit la date à laquelle la présente décision a été rendue :**

1. Que les propriétaires convainquent le **chef des Services du bâtiment ou de la personne désignée**, en fournissant des dessins de conception ou d'autres documents préparés par un concepteur qualifié, qu'à la suite du morcellement proposé, le bâtiment existant du 2538, chemin Pagé (partie 1 du plan 4R préliminaire) doit être conforme au Code du bâtiment de l'Ontario, Règlement de l'Ontario 332/12, tel que modifié, en ce qui concerne la distance limitative le long de la limite nord de la propriété. Au besoin, un permis de construire doit être obtenu auprès des Services du Code du bâtiment pour toute modification requise.
2. Que les propriétaires fournissent la preuve, à la satisfaction du **directeur de l'Examen des projets d'aménagement de la direction Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, ou de la personne désignée**, et que la Direction générale le confirme par écrit au Comité, que la construction accessoire a été démolie conformément au permis de démolition ou déplacée conformément au Règlement de zonage.
3. Que les propriétaires fournissent la preuve, à la satisfaction du **directeur de l'Examen des projets d'aménagement de la direction Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, ou de la personne désignée**, que l'entrée de cour a été enlevée et déplacée conformément au plan d'implantation soumis dans le cadre de la demande. Le personnel note qu'un permis de voie d'accès

privée est nécessaire pour fermer une entrée de cour et pour établir une nouvelle entrée de cour.

4. Que les propriétaires présentent une preuve (plan de viabilisation) à la satisfaction du **directeur de l'Examen des projets d'aménagement de la direction Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure 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 morcelée et conservée sont dotées toutes deux de services indépendants d'égout pluvial, d'égout sanitaire et d'eau 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.
5. 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 **directeur de l'Examen des projets d'aménagement de la direction Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, ou de la personne désignée**, et que la Direction générale le confirme 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 **directeur de l'Examen des projets d'aménagement de la direction Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique, ou de la personne désignée**.
6. Que les propriétaires concluent avec la Ville, à leurs frais, une entente qui sera enregistrée sur le titre de propriété et qui traitera des clauses restrictives et des avis qui s'appliqueront au terrain et lieront les futurs propriétaires lors de transferts subséquents, avertissant les acheteurs et/ou les locataires des niveaux de bruit prévus en raison de la source existante de bruit environnemental (chemin Pagé). L'entente doit être à la satisfaction du **directeur de l'Examen des projets d'aménagement de la direction Est au sein de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure 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.
7. Que les propriétaires cèdent, si nécessaire, sans frais pour la Ville d'Ottawa, une façade suffisante sur les terrains morcelé et conservé pour permettre une emprise routière mesurant 12 mètres à partir de la médiane du chemin Pagé. Les propriétaires doivent fournir à l'**arpenteur-géomètre de la Ville** une copie de la décision du Comité de dérogation et un plan de renvoi provisoire qui définit

l'élargissement requis. Le Comité exige une confirmation écrite des **Services juridiques de la Ville** que le transfert de l'élargissement à la Ville a été enregistré. Si l'arpenteur des propriétaires détermine que la condition d'élargissement a déjà été remplie, cela doit être indiqué sur le plan de renvoi provisoire et soumis à l'approbation de **l'arpenteur-géomètre de la Ville**. Le Comité exige une confirmation écrite de **l'arpenteur-géomètre de la Ville** confirmant que l'élargissement n'est pas nécessaire.

8. Que les propriétaires fournissent au Comité la preuve (reçu de paiement) du paiement versé à la Ville d'Ottawa en contrepartie de la cession de terrain aux fins de 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'urbaniste** responsable.
9. 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 les présentes accordée.
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 de renvoi 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.
11. Une fois que les conditions précitées auront été remplies **en deçà de la période d'un an 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 un an après la date de la présente décision.**

Toutes les études techniques doivent être soumises à la Direction générale de la planification, de l'infrastructure 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.

Veillez 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 2 décembre 2021**, 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.elto.gov.on.ca](http://www.elto.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 [cofa@ottawa.ca](mailto:cofa@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.

**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 n°:** D08-01-21/B-00292, D08-01-21/B-00293  
**Owner(s) / Propriétaire(s):** Joseph and Grace Braia  
**Location / Emplacement:** 2538 (2536) Page Road

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**

***“Kathleen Willis”***

**KATHLEEN WILLIS  
MEMBER / MEMBRE**

***“Scott Hindle”***

**SCOTT HINDLE  
MEMBER / MEMBRE**

***“Colin White”***

**COLIN WHITE  
MEMBER / MEMBRE**

***“Julia Markovich”***

**JULIA MARKOVICH  
MEMBER / MEMBRE**

I, Michel Bellemare, Secretary-Treasurer of the Committee of Adjustment for the City of Ottawa, certify that the attached is a true copy of the Decision of the Committee with respect to the application recorded.

Je, soussigné, Michel Bellemare, secrétaire-trésorier du Comité de dérogation pour la Ville d'Ottawa, confirme que l'énoncé ci-joint est une copie conforme de la décision rendue par le Comité à l'égard de la demande visée.

***Date of Decision / Date de la décision***  
**November 12, 2021 / 12 novembre 2021**



**Michel Bellemare**  
**Secretary-Treasurer / Secrétaire-trésorier**